

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*RESOLUCIÓN de 24 de marzo de 2010, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento que se cita, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de subsanación de deficiencias, el PGOU de Andújar (Jaén).*

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 24 de marzo de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-177-09, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de subsanación de deficiencias, el PGOU de Andújar (Jaén).
- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

#### ANEXO I

RESOLUCIÓN DE 24 DE MARZO DE 2010, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE, A RESERVA DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS, EL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-177-09, DE REVISIÓN DEL PGOU DE ANDÚJAR (JAÉN)

La Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la revisión del PGOU de Andújar, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Andújar, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Andújar, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 29 de junio de 2006, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, presentándose un total de 136.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Jaén, la revisión del PGOU de Andújar, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de noviembre de 2009, previos los informes preceptivos.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente modificación propone la revisión del PGOU de Andújar para dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbana actual, estableciendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes.

De acuerdo con lo establecido en el art. 3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), entre los objetivos generales del planeamiento está regular la utilización del territorio municipal, impedir la formación de nuevos asentamientos de población no deseados, mantener la localización de actividades y usos urbanos en el territorio municipal, concentrando los nuevos crecimientos en el núcleo principal, o preservar la identidad urbana de Andújar mediante la mejora ambiental del Casco Antiguo, entre otros.

Segundo. La Revisión del PGOU ha de adaptar sus determinaciones a la LOUA y a la Ley 3/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Su contenido es adecuado e idóneo según las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la LOUA, por cuanto se establece la ordenación estructural del término municipal en los términos expresados en el mismo, así como la ordenación pormenorizada, con las determinaciones preceptivas y potestativas. Asimismo, contiene previsiones generales de programación y gestión.

En cuanto a la tramitación se aportan los informes preceptivos de la Agencia Andaluza del Agua, la Declaración de Impacto Ambiental, carreteras, informe de Cultura sobre el documento de Aprobación Inicial (de carácter desfavorable), sobre el que el Ayuntamiento ha recogido las exigencias del informe y las ha remitido de nuevo a Cultura, sin que ésta se pronuncie, a lo que el Ayuntamiento argumenta su silencio.

Tercero. Examinada la propuesta, en relación con la legislación y el planeamiento general vigente, se considera lo siguiente:

#### 1. Estructura general y orgánica del territorio.

Las actividades urbanas se localizan sobre el núcleo principal de Andújar, y en menor medida en los cinco poblados de colonización: Llanos del Sotillo, La Ropera, Los Villares, Vegas de Triana y San José de Escobar, el entorno del Santuario de la Virgen de la cabeza y los núcleos diseminados de Las Viñas, La Parrilla, etc.

La relación entre el ámbito rural y el urbano se realiza a través de una red de carreteras locales complementada con la de caminos rurales y vías pecuarias, lo que posibilita una aceptable accesibilidad a las zonas agrarias.

La estructura orgánica propuesta consolida el modelo existente, concentrando en el núcleo principal los usos y actividades urbanas y las previsiones de crecimiento, manteniendo las características de los núcleos rurales y destinando a usos forestales, cinegéticos y agrarios tradicionales con medidas de protección el suelo no urbanizable.

La estructura urbana del núcleo de Andújar propuesta recoge en gran medida la establecida por el PGOU vigente, y está condicionada fundamentalmente por las barreras impuestas por el río Guadalquivir y el arroyo Mestanza, en cuyas proximidades sigue basando el planeamiento gran parte de los futuros crecimientos. Ante esta circunstancia, al verse afectados por posibles inundaciones, el Informe de la Agencia Andaluza del Agua exige que para el desarrollo de los sectores

afectados por inundabilidad se deberán hacer una serie de correcciones que el planeamiento habrá de definir, para ello, se deberá incorporar al Documento del Plan General, el deslinde del tramo del Río Guadalquivir a su paso por este término municipal, y señalar las afecciones al Dominio Público Hidráulico que figuran en el mismo. Los costes de las infraestructuras de defensa del río no están previstos por el Programa de Actuación, por lo que estos ámbitos no podrán desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar dicha inundabilidad.

En cuanto a los Espacios libres y zonas verdes en la actualidad existe un déficit de dotación de espacios libres de uso y dominio público, tanto a nivel local como general. Con un índice de 4,6 m<sup>2</sup> por habitante (inferior a los 5 m<sup>2</sup> de suelo exigidos), la ciudad tiene además un desequilibrio que penaliza especialmente la zona sur. El PGOU propone para paliar este déficit la adecuación de unas 9,4 ha situadas en el borde del río, que sumadas a las 16,7 ha existentes, y a las previstas en los nuevos desarrollos, se obtenga una ratio de 7,2 m<sup>2</sup> por habitante para el horizonte previsto por el PGOU.

### 2. Previsiones de suelo y crecimiento propuesto.

El crecimiento previsto a partir de la situación actual, teniendo en cuenta las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (crecimiento de población no superior al 30% durante el periodo de vigencia del Plan, estimado en 8 años), y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, se cifra en la Revisión del PGOU en 3.155, inferior a las 4.842 viviendas fijadas como máximo por el POTA. El suelo previsto para acoger este crecimiento asciende a 85,20 hectáreas, también inferior a las 136,88 ha obtenidas de aplicar el 40% sobre el suelo anteriormente clasificado como urbano.

### 3. Sobre la ordenación del suelo urbano.

- Para el suelo urbano consolidado el PGOU propone el mantenimiento de la ordenación vigente. Se prevén 10 ordenanzas de edificación que recogen y regulan la propuesta de edificación según la calificación del suelo (art. 44 LOUA).

- Para el suelo urbano no consolidado se propone una puesta en valor de los vacíos urbanos existentes y la introducción de nuevos ámbitos, para lo que se delimitan un total de 24 unidades de ejecución entre el núcleo de Andújar y los poblados de colonización, de las cuales 17 son de uso residencial, 6 de uso industrial, y 1 de uso terciario, además de Actuación de Dotación, cuyo objeto es la obtención de unos jardines privados para uso y dominio público.

Algunas de estas unidades de ejecución presentan problemas derivados de su localización según el informe de la Agencia Andaluza del Agua, al estar ubicadas en zona inundable, otras no cumplen los estándares mínimos de reserva de dotaciones fijados por el artículo 17.1 de la LOUA, y en algunos casos, se observa que las cesiones establecidas en las fichas están descompensadas entre unidades de ejecución con el mismo uso característico. Así, respecto a las unidades de ejecución de uso terciario e industrial:

- Según el informe de la Agencia Andaluza del Agua, las unidades de uso industrial A1, A2, A14, A15, A16 y A17 están situadas en los terrenos inundables del Río Guadalquivir.

- Para las unidades A1, A2, A15 y A17 no se cumple con los estándares mínimos de reserva fijados por el artículo 17.1.2<sup>a</sup>.b) de la LOUA para las zonas verdes y equipamientos.

- La unidad A13 solo reserva suelo para zona verde, siendo su superficie muy superior a los mínimos establecidos.

- En la A14 se destina zona verde en una cantidad inferior al 10% de la superficie de la unidad, si bien garantiza una superficie superior al mínimo para equipamientos.

- La A16 cumple con el mínimo de zona verde y no reserva para equipamientos.

- Las cesiones obligatorias están descompensadas entre unidades de ejecución del mismo uso característico.

- Falta definición en la ficha de la A17.

- Unidades de Ejecución de uso residencial en el núcleo de Andújar:

- Solo las unidades A9 y A11 cumplen con los estándares mínimos para dotaciones fijados por el artículo 17.1.2<sup>a</sup>.a) de la LOUA para las zonas verdes y equipamientos. El resto de las unidades de ejecución presentan un déficit de reserva para equipamiento, zonas verdes o ambos.

- La unidad A4 no puede superar la edificabilidad global máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Las unidades A7 y A8 están atravesadas por el cauce del arroyo Mestanza, por lo que su desarrollo estará condicionado a la aportación de un estudio hidrológico que justifique que los terrenos no son inundables, según informe de la Agencia Andaluza del Agua.

- Unidades de Ejecución de uso residencial en los poblados de colonización.

- Las unidades de La Ropera y Los Villares no cumplen con los estándares mínimos para dotaciones fijados por el artículo 17.1.2<sup>a</sup>.a) de la LOUA para las zonas verdes y equipamientos.

- En Llanos del Sotillo solo se reserva el 50% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida en la unidad UE-S2. No es suficiente para compensar la falta de previsión en el resto de los ámbitos de este poblado, y deberá ser justificado conforme al artículo 10.1.A.b) de la LOUA. En cuanto a la reserva de dotaciones solo se establece suelo para equipamiento en la UE-S3 y zona verde para la UE-S4. Por tanto existe un claro desequilibrio entre las unidades de este núcleo, siendo conveniente agruparlas en una única área de reparto para favorecer el reparto equitativo de cargas y cesiones.

- En el núcleo de Andújar existen un total de 11 Áreas de Planeamiento Incorporado (API) de las que, en el documento de las Normas, se aporta para cada ámbito, una ficha en la que se indican los expedientes administrativos y fechas de aprobación definitiva del planeamiento y gestión que le es de aplicación, las determinaciones básicas de la ordenación y las condiciones de la edificación y los usos. Respecto de ellas, conviene señalar que el artículo 156.5 incumple con las reglas 2<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> del artículo 36.2.a) de la LOUA (aumento de las dotaciones en la misma proporción en la que se aumente el aprovechamiento lucrativo de un suelo y la edificabilidad residencial), al señalar que no será necesario implementar las dotaciones si se produce, de forma voluntaria, un aumento de la edificabilidad residencial fijada por el Plan General para destinarla a vivienda protegida.

- Según el informe de la Agencia Andaluza del Agua, las API-TOROS, API-TRIANA y la API-A57, son ámbitos inundables para la avenida de periodo de retorno de 500 años del Río Guadalquivir, por lo que no podrán desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar dicha inundabilidad. Y respecto a la API-P1, dicho informe determina que su desarrollo estará condicionado a la aportación de un estudio hidrológico que justifique que los terrenos no son inundables.

### 4. Sobre la ordenación del suelo urbanizable.

El suelo clasificado como urbanizable por el planeamiento vigente, que se encuentra en diversas fases del desarrollo, queda contemplado en esta Revisión como Áreas de Planeamiento Aprobado o como suelo urbanizable ordenado. Se proponen los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- Suelo Urbanizable Ordenado de uso industrial: se clasifican cuatro sectores de suelo urbanizable ordenado, O1, O2, O3 y O4, pertenecientes al Parque Empresarial de uso industrial InnovaAndújar, en Los Llanos del Sotillo.

- Suelo Urbanizable Sectorizado: se delimitan tres sectores de uso residencial: S-3, S-4 y S-7; tres sectores de uso industrial: S-1, S-5, S-6; y un sector de uso terciario: S-2.

Se establecen tres áreas de reparto, una por cada uso. Las diferencias de aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado no superan el 10%, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 60.c) de la LOUA.

En aplicación de informe de la Agencia Andaluza del Agua, los sectores de suelo S-1 y S-2 tienen su desarrollo condicionado a la aportación de un estudio hidrológico que justifique su no inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del arroyo Tamujoso y los sectores S-5 y S-6 están situados en los terrenos inundables del Río Guadalquivir por lo que no podrán desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar dicha inundabilidad.

- En cuanto al Suelo Urbanizable No Sectorizado se delimitan dos ámbitos:.

- Uno de uso residencial (NS-1): está atravesado por el cauce del arroyo Mestanza, por lo que su desarrollo estará condicionado a la aportación de un estudio hidrológico que justifique su no inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años de dicho arroyo.

- Uno de uso terciario (NS-2): el ámbito del NS-2 está situado en los terrenos inundables del Río Guadalquivir. No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar dicha inundabilidad.

#### 5. Sobre el suelo no urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, la Revisión del PGOU establece las siguientes categorías:

A) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

- SNU-VP: Suelo No Urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias y lugares asociados.

- SNU-PN: Parque Natural Sierra de Andújar.

- SNU-VN: Suelo No Urbanizable de especial protección por Valores Naturales y paisajísticos.

- Otros suelos de Dominio Público. No se delimitan expresamente en la cartografía de clasificación del suelo.

B) Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

- SNU-IN: Suelo No Urbanizable de especial protección por Interés Natural.

- SNU-VH: Suelo No Urbanizable de especial protección por control hidrológico y recursos agrarios: Vegas fluviales.

- SNU-AT: Suelo No Urbanizable de especial protección por recursos agrarios: Terrazas del Guadalquivir.

- SNU-FUA: Suelo No Urbanizable de especial protección por control de residuos radioactivos. Corresponde a los terrenos de la antigua Fábrica de Uranio de Andújar.

C) Suelo No Urbanizable de carácter rural

- SNU-R: Suelo No Urbanizable de carácter rural, soporte de actividades agrícolas tradicionales.

D) Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

- SNU-HR: Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

Al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

En cuanto a la delimitación que se ha realizado de los Hábitats Rurales Diseminados, a falta una cartografía a escala más adecuada para poder apreciar con mayor claridad los límites, se observa que en el interior de los mismos existen parcelas de reducidas dimensiones en las que, a fecha de las últimas ortofotografías, aún no existían edificaciones (polígono Avemaría), además de otras parcelas en las que se aprecian indicios de parcelación urbanística (junto al poblado de Los Villares). Además, algunos de los hábitats delimitados coinciden, en ocasiones en un alto grado, con vías pecuarias, y en otros casos, también están próximos a suelo urbano o urbanizable, hasta el punto de que los dos anteriormente mencionados lindan con esta clase de suelos. Por lo tanto, se debe realizar un

estudio en mayor profundidad sobre el uso que de esta figura se ha realizado en la revisión del PGOU y su delimitación.

- Se entiende que el apartado g) del artículo 228.2 del PGOU es contrario al artículo 52.6.a. de la LOUA, ya que refiriéndose al SNU-HR del Hábitat Rural Diseminado, establece que «las viviendas familiares vinculadas a la explotación agropecuaria se permiten en parcelas escrituradas y registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General, independientemente de su superficie, y se separarán a los linderos una distancia igual o superior a 5 metros. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito».

Como se ha señalado con anterioridad, no está claro el criterio que se ha empleado al delimitar los hábitats rurales diseminados, encontrándose en el interior de ellos parcelas con superficies muy reducidas en las que al amparo de este artículo se va a permitir que se edifique con la única condición de separación a linderos. También es preocupante la cercanía de estos hábitats a suelo urbano o urbanizable; de forma que si se aplicara este artículo, habría serio riesgo de formación de nuevos asentamientos, máxime cuando se prevé que las viviendas deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito. Lo que es totalmente contrario al artículo 52.6.a de la LOUA.

5.2. Reservas de Terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios municipales del suelo:

La revisión del PGOU establece 7 Áreas de Reserva, cuatro de ellas plantean su adquisición para garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública:

- Área de Reserva junto al poblado de Los Villares (sobre SNU-VH).

- Área de Reserva junto al Hospital (sobre SNU-AT).

- Área de Reserva junto al poblado de Vegas de Triana (sobre SNU-VH).

- Área de Reserva junto al poblado de San José de Escobar (sobre SNU-AT).

Las otras áreas, el objetivo es el siguiente:

- Área de Reserva «Estación de Ferrocarril» (sobre SNU-R), para actuaciones públicas encaminadas al desarrollo económico del municipio.

- Área de Reserva «Ronda Mestanza», cuyo objetivo es su adquisición para dotaciones públicas.

- Área de Reserva «Encinarejo» (sobre SNU-VN), y el objetivo es su adquisición es la realización de una actuación pública relacionada con la investigación y/o educación ambiental ligada a la educación formal,.

En estas áreas no se identifica claramente la superficie que abarca, por lo que será necesario la delimitación de la superficie que afectada por cada una de las Áreas de Reserva (excepto Los Villares, para la que si se señala), así como cuál o cuales van a ser apropiadas durante el primer cuatrienio.

#### 5.3. Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable:

En los arts. 184 y 226 del PGOU se establecen, para edificaciones ya existentes en el suelo no urbanizable, determinaciones urbanísticas respecto a las situaciones de fuera de ordenación, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 185 de la LOUA y en aplicación de la Disposición Adicional Primera de la LOUA. Estas consideraciones, en algunos casos, infringen el propio ordenamiento urbanístico u otras legislaciones sectoriales. Así por ejemplo, el PEPMF, que afecta a SNU-PN, SNU-VN, SNU-IN1 y SNU-IN2, aprobado el 7 de julio de 1986, ya establecía la necesidad de vincular la vivienda aislada de forma unívoca a la explotación de los recursos agropecuarios y fija como distancia a un núcleo de población un mínimo de 2 km; también, el PORN, aplicable en el SNU-PN recoge, en su artículo 5.3.8.3 que los planeamientos urbanísticos deberán establecer:

a) Las parcelas mínimas para las edificaciones en suelo no urbanizable. Para ello se tendrá en cuenta que dichas edi-

ficaciones han de justificar su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria, por lo que su parcela mínima deberá ser superior a la superficie mínima de explotación necesaria para garantizar la viabilidad de la explotación.

b) Las distancias mínimas a otras edificaciones, suelo urbano y cauces de agua con la finalidad de evitar el deterioro de los recursos naturales y paisajísticos así como la formación de núcleos urbanos.

Estas determinaciones han de ser de obligado cumplimiento, no solo para obras de nueva planta sino para las existentes, independientemente de que dichas construcciones sean anteriores o no a la LOUA, todo ello teniendo en cuenta la realidad existente en los ámbitos de Las Viñas de Peñallana-La Alcaparrosa y Los Escoriales, así como en las zonas propuestas como Hábitat Rural Diseminado y en las terrazas del Guadalquivir.

Bien es cierto que, junto con viviendas recientes y fuera de ordenación coexisten edificaciones tradicionales vinculadas al ámbito rural que, por su tipología constructiva son fácilmente distinguibles de las primeras, por lo que sería conveniente establecer un marco normativo que las regule, sobre todo de cara a su recuperación y rehabilitación, en lugar de fijar las determinaciones de fuera de ordenación en los términos establecidos y permitiendo además la ampliación en un 50% en la mayoría de los casos.

Se entiende por tanto que estarán en situación legal de fuera de ordenación aquellas edificaciones no pertenecientes a la arquitectura tradicional que no cumplan con:

- el artículo 52 de la LOUA,.
- la normativa sectorial aplicable para cada tipo de suelo,
- y los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU (parcela mínima, separación a linderos, alturas, etc.), independientemente de que sean construcciones anteriores o no a la entrada en vigor a la LOUA.

En cuanto a la posibilidad de ampliar hasta un 50% la edificabilidad en los términos que se recogen en los artículos 184.2. y 226.4., se entiende que este aumento es excesivo, sobre todo porque solo tienen que cumplir las condiciones generales de protección, pasando de nuevo por alto los parámetros urbanísticos fijados por el PGOU, incluso para las obras de ampliación.

- En el art. 203.4, dedicado a «Construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación A.6. (Casetas agrarias)», hay una coincidencia en lo que respecta al alojamiento con carácter temporal para trabajadores, en relación con el art. 209.3 «Vivienda vinculada a la guardería y alojamiento de personal laboral de fincas e instalaciones en el medio rural V3», por lo que, al ser el uso V3 más restrictivo que el A6, debería eliminarse de la definición del uso A6 la parte referente a dicho alojamiento.

## 6. Catálogo.

El Plan General de Ordenación Urbanística incorpora un «Catálogo para la Protección del Patrimonio», dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 21.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y 16.2 de la LOUA, dada la existencia dentro de su ámbito municipal de bienes o espacios en los que concurren valores singulares. Sus objetivos complementan las determinaciones del presente instrumento de planeamiento, relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, entre otros, de acuerdo con lo establecido en el art. 16.2 de la LOUA.

Las determinaciones del Catálogo tendentes a cumplir estos objetivos son suficientes y servirán de justificación del cumplimiento de lo establecido en los artículos 9.A.b), 9.A.c) y 9.B de la LOUA.

Las edificaciones y elementos catalogados se agrupan en tres niveles de protección: integral, estructural y ambiental. Estos niveles no tienen que ver con la tipología de los elementos sino exclusivamente con su calidad. Se completa el catálogo

con disposiciones generales, un apartado de normativa para la protección del patrimonio arqueológico que distingue cuatro niveles de protección: A (reserva arqueológica), B (servidumbre arqueológica), C (sondeos y control arqueológico del movimiento de tierras) y D (prospección arqueológica); y una relación (con fichas individualizadas) de edificaciones susceptibles de renovación. Se hecha en falta igualmente la inclusión en el mismo de espacios libres (plazas, viales, jardines, glorietas, etc.), ámbitos con fuerte contenido etnológico o paisajístico y también de los yacimientos arqueológicos localizados en el plano C-5. Por último parece interesante también incluir en el Catálogo la estructura tradicional de asentamientos y algunas construcciones (tanto históricas como modernas) de la zona de Las Viñas.

Por último, se ha observado en algunas fichas que falta la foto del elemento catalogado. También se ha detectado que los árboles singulares localizados en el plano C-5 no están incluidos, ni cuentan con regulación alguna.

Cuarto. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Quinto. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sexto. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley. No obstante, al estar la modificación pretendida en la zona próxima al cementerio municipal, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de Andalucía, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33.2 b) de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la revisión del PGOU, del municipio de Andujar, en lo que se refiere al suelo urbano consolidado, el suelo urbano no consolidado, excepto la unidades de ejecución expresadas en el apartado siguiente, del suelo urbanizable los sectores S-3, S-4 y S-7, y el suelo no urbanizable, salvo los

artículos referidos a la situación de fuera de ordenación (arts. 184 y 226) y el aptdo. 4 del art. 203.

2.º Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la revisión del PGOU, del municipio de Andújar, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo, en concreto:

- Las unidades de uso industrial A1, A2, A14, A15, A16 y A17, al estar situadas en zona inundable del Río Guadalquivir y/o sus afluentes, hasta tanto se ejecuten las obras de corrección necesarias para evitar su inundabilidad.

- Las unidades A1, A2, A13, A14, A15, A16 y A17 de Andújar y las unidades de ejecución de La Ropera y Los Villares, hasta que se cumplan con los estándares mínimos de reserva fijados por el artículo 17.1.2ª.b) de la LOUA o se justifique su exención total o parcial en cumplimiento con lo establecido en el artículo 17.2.

- La unidad de ejecución A4 al superar la edificabilidad global máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y no justificarse su inclusión como área de reforma interior.

- Las unidades de ejecución de Llanos del Sotillo al estar situadas en zona inundable del Río Guadalquivir. Además, la reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida únicamente se efectúa en la unidad UE-S2, no siendo suficiente para compensar la falta de previsión en el resto de los ámbitos de este poblado, por lo que deberá ser justificado conforme al artículo 10.1.A.b) de la LOUA. En cuanto a la reserva de dotaciones solo se establece suelo para equipamiento en la UE-S3 y zona verde para la UE-S4. Por tanto existe un claro desequilibrio entre las unidades de este núcleo, que será necesario resolver al efecto de favorecer el reparto equitativo de cargas y beneficios.

- Las API-TOROS, API-TRIANA y la API-A57, al estar localizadas en zonas inundables para la avenida de período de retorno de 500 años del Río Guadalquivir, por lo que no podrán desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar dicha inundabilidad, salvo que se justifique y se demuestre que se trata de suelo urbano consolidado.

- Los sectores de suelo urbanizable S-1 y S-2, hasta que se aporte estudio hidrológico que justifique su no inundabilidad por la avenida de período de retorno de 500 años y los sectores S-5 y S-6 hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar dicha inundabilidad.

- El sector de suelo urbano no consolidado API- P1, salvo que se justifique y se demuestre que se trata de suelo urbano consolidado, y las unidades de ejecución A7 y A8 hasta que se aporte estudio hidrológico que justifique su no inundabilidad por la avenida de período de retorno de 500 años.

- El sector de suelo urbanizable no sectorizado NS-1 hasta que se aporte estudio hidrológico que justifique su no inundabilidad por la avenida de período de retorno de 500 años, y el sector NS-2 hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar dicha inundabilidad.

- Los Hábitats Rurales Diseminados, en cuanto a su delimitación y condiciones de desarrollo, según lo expresado en el Fundamento Tercero, por entenderse que el apartado g. del artículo 228.2 del PGOU es contrario al artículo 52.6.a. de la LOUA.

- Las Áreas de Reserva en cuanto a la identificación de la superficie que abarca (excepto Los Villares, para la que si se señala).

- Los arts. 184 y 226 del PGOU al ser contrarios al artículo 52 de la LOUA por las consideraciones expresadas en el Fundamento de Derecho Tercero.

- El art. 203.4, dedicado a «Construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación A.6 (Casetas agrarias)», también por las consideraciones expresadas en el Fundamento de Derecho Tercero.

3.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico de Cumplimiento de Resolución que,

integre contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado tras lo cual se elevará nuevamente, a esta Comisión para su resolución.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Jaén, a 24 de marzo de 2010. El Secretario Suplente de la Comisión, Sergio Blanca Buendía; V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Julio Millán Muñoz .

## ANEXO II

### ÍNDICE

#### ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN

##### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN.

Artículo 1. Naturaleza y ámbito.

Artículo 2. Órganos actuantes.

Artículo 3. Efectos.

Artículo 4. Vigencia.

Artículo 5. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 6. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 7. Alcance de las determinaciones del Plan.

##### CAPÍTULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN.

Artículo 8. Contenido y valor relativo de la documentación.

Artículo 9. Interpretación del Plan.

##### CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 10. Consulta directa.

Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos.

##### TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

##### CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU.

##### SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Artículo 12. Planes de desarrollo.

Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

##### SECCIÓN 2ª: PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y REPARCELACIONES.

Artículo 14. Parcelación Urbanística.

Artículo 15. Reparcelación.

##### SECCIÓN 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización.

Artículo 17. Clases de obras de edificación.

Artículo 18. Obras en los edificios.

Artículo 19. Obras de demolición.

Artículo 20. Obras de nueva edificación.

Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados.

Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores.

##### SECCIÓN 4ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUJETAS A LICENCIA.

Artículo 26. Definición y clases.

Artículo 27. Condiciones de los proyectos.

##### SECCIÓN 5ª: PROYECTOS DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES.

Artículo 28. Definición y clases.

Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades.

##### CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

##### SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 30. Actividades sujetas a licencia.

Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia.

Artículo 32. Licencias de parcelación.

Artículo 33. Licencia de obras de edificación.

Artículo 34. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.  
 Artículo 35. Licencias de instalaciones para actividades.  
 Artículo 36. Licencias de ocupación.  
 Artículo 37. Licencias de apertura para actividades.  
 Artículo 38. Caducidad y suspensión de licencias de obras.  
 Artículo 39. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

#### SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Artículo 40. Actuaciones previas.  
 Artículo 41. Vallado de obras.  
 Artículo 42. Construcciones provisionales de obra.  
 Artículo 43. Derribos y apeos.  
 Artículo 44. Responsabilidades.  
 Artículo 45. Inspección de la ejecución de las obras.  
 Artículo 46. Conclusión de las obras o instalaciones.

#### TÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

##### CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.

Artículo 47. Clasificación del suelo.  
 Artículo 48. División del suelo en razón de su calificación urbanística.  
 Artículo 49. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

##### CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO.

Artículo 50. Clases de usos.  
 Artículo 51. Usos globales y pormenorizados.  
 Artículo 52. Usos característicos, compatibles y prohibidos.  
 Artículo 53. Usos existentes y propuestos.  
 Artículo 54. Usos de titularidad pública y privada.  
 Artículo 55. Usos estables y provisionales.  
 Artículo 56. Uso urbanístico del subsuelo.

##### CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 57. Delimitación.  
 Artículo 58. Regulación de los sistemas generales.  
 Artículo 59. Titularidad y régimen urbanístico.

#### TÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

##### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 60. Definición.  
 Artículo 61. Aplicación.  
 Artículo 62. Clases de áreas.  
 Artículo 63. Régimen urbanístico.  
 Artículo 64. Solar.  
 Artículo 65. Alineaciones y rasantes.  
 Artículo 66. Alteración de las condiciones particulares.  
 Artículo 67. Condiciones estéticas en la zona del Santuario.  
 Artículo 68. División del Suelo Urbano Consolidado.

##### CAPÍTULO 2. ORDENANZA N° 1 – CONSERVACIÓN AMBIENTAL.

Artículo 69. Ámbito, aplicación y tipología.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 70. Uso característico.  
 Artículo 71. Usos compatibles.  
 Artículo 72. Exención de la dotación de aparcamiento.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 73. Condiciones de la parcela.  
 Artículo 74. Posición de la edificación en la parcela.  
 Artículo 75. Ocupación de la parcela.  
 Artículo 76. Altura de la edificación.  
 Artículo 77. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa.  
 Artículo 78. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada.

#### SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 79. Composición de las fachadas.  
 Artículo 80. Acabado de fachadas.  
 Artículo 81. Marquesinas.  
 Artículo 82. Cubiertas.

##### CAPÍTULO 3. ORDENANZA N° 2 - EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

Artículo 83. Ámbito y tipología.  
 Artículo 84. Clasificación en grados.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 85. Uso característico.  
 Artículo 86. Usos compatibles.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 87. Condiciones de la parcela.  
 Artículo 88. Posición de la edificación.  
 Artículo 89. Ocupación de la parcela.  
 Artículo 90. Altura de la edificación.  
 Artículo 91. Exención de la dotación de aparcamiento.  
 Artículo 92. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

##### CAPÍTULO 4. ORDENANZA N° 3 – EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.

Artículo 93. Ámbito y tipología.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 94. Uso característico.  
 Artículo 95. Usos compatibles.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 96. Clasificación en grados.  
 Artículo 97. Condiciones de la parcela.  
 Artículo 98. Posición de la edificación.  
 Artículo 99. Ocupación de la parcela.  
 Artículo 100. Altura de la edificación.  
 Artículo 101. Coeficiente de edificabilidad.  
 Artículo 102. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

##### CAPÍTULO 5. ORDENANZA N° 4 - ORDENACIÓN EXISTENTE.

Artículo 103. Ámbito y características.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 104. Uso característico.  
 Artículo 105. Usos compatibles.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 106. Edificabilidad.

##### CAPÍTULO 6. ORDENANZA N° 5.- INDUSTRIAL.

Artículo 107. Ámbito y tipología.  
 Artículo 108. Clasificación en grados.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 109. Usos característicos.  
 Artículo 110. Usos compatibles.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 111. Condiciones de las parcelas.  
 Artículo 112. Posición de la edificación.  
 Artículo 113. Ocupación de la parcela.  
 Artículo 114. Coeficiente de edificabilidad.  
 Artículo 115. Altura de la edificación.  
 Artículo 116. Salientes en la alineación oficial exterior.

#### SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 117. Cerramiento de parcelas.

##### CAPÍTULO 7. ORDENANZA N° 6 -TERCIARIO.

Artículo 118. Ámbito y características.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 119. Uso característico.  
 Artículo 120. Usos compatibles.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 121. Clasificación en grados.  
 Artículo 122. Condiciones de las parcelas.  
 Artículo 123. Posición de la edificación.  
 Artículo 124. Coeficiente de edificabilidad.  
 Artículo 125. Altura de la edificación.  
 Artículo 126. Condiciones específicas para el campamento turístico de Virgen de la Cabeza.

##### CAPÍTULO 8. ORDENANZA N° 7 - EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 127. Ámbito y características.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 128. Uso característico.  
 Artículo 129. Usos compatibles.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 130. Posición de la edificación.  
 Artículo 131. Coeficiente de edificabilidad.  
 Artículo 132. Altura de la edificación.

##### CAPÍTULO 9. ORDENANZA N° 8 - PARQUES Y JARDINES.

Artículo 133. Ámbito y clases.  
 Artículo 134. Condiciones de las áreas públicas.  
 Artículo 135. Condiciones de los parques y jardines.  
 Artículo 136. Acceso a los edificios desde parques y jardines.

##### CAPÍTULO 10. ORDENANZA N° 9 - POBLADOS DE COLONIZACIÓN.

Artículo 137. Ámbito y tipología.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 138. Uso característico.  
 Artículo 139. Usos compatibles.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 140. Condiciones de la edificación.  
 Artículo 141. Posición de la edificación.  
 Artículo 142. Ocupación de la parcela.  
 Artículo 143. Coeficiente de edificabilidad.  
 Artículo 144. Altura de la edificación.

#### SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 145. Acabado de fachadas.  
 Artículo 146. Cubiertas.

##### CAPÍTULO 11. ORDENANZA N° 10 - EDIFICACIONES ROMERAS EN VIRGEN DE LA CABEZA.

Artículo 147. Ámbito y características.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 148. Uso característico.  
 Artículo 149. Usos compatibles.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 150. Clasificación en grados.  
 Artículo 151. Condiciones de las parcelas.  
 Artículo 152. Posición de la edificación.

Artículo 153. Altura de la edificación.  
 Artículo 154. Coeficiente de edificabilidad.

**CAPÍTULO 12. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO.**

**SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.**  
 Artículo 155. Definición y delimitación.  
 Artículo 156. Regulación de las Áreas con Planeamiento Incorporado.

**SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO.**

**CAPÍTULO 13. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIONES DE DOTACIÓN.**

**SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.**  
 Artículo 157. Definición y Delimitación.  
 Artículo 158. Regulación de las Unidades de Ejecución.  
 Artículo 159. Regulación de las Actuaciones de Dotación.

**SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

**TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

**CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**  
 Artículo 160. Definición y categorías. Fichas del Suelo Urbanizable Ordenado.

**CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

**SECCIÓN 1ª: DETERMINACIONES GENERALES.**  
 Artículo 161. Definición del suelo urbanizable sectorizado.  
 Artículo 162. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado.  
 Artículo 163. Aprovechamiento en cada sector.  
 Artículo 164. Condiciones de urbanización.  
 Artículo 165. Contenido de los Planes Parciales.  
 Artículo 166. Memoria del Plan Parcial.  
 Artículo 167. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.  
 Artículo 168. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.  
 Artículo 169. Conformidad de las compañías suministradoras.  
 Artículo 170. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.**  
 Artículo 171. Criterios de ordenación.  
 Artículo 172. Condiciones de la edificación.  
 Artículo 173. Condiciones de uso.

**SECCIÓN 3ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: FICHAS DE LOS SECTORES.**  
 Artículo 174. Alcance de las determinaciones particulares.  
 Artículo 175. Fichas de los sectores.

**CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

**SECCIÓN 1ª: DETERMINACIONES GENERALES.**  
 Artículo 176. Régimen urbanístico.  
 Artículo 177. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado.  
 Artículo 178. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización.  
 Artículo 179. Condiciones de urbanización.  
 Artículo 180. Conformidad de las compañías suministradoras.  
 Artículo 181. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO URBANIZABLE.**

**TÍTULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

**CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.**  
 Artículo 182. Definición (DU).  
 Artículo 183. División y delimitación del Suelo no Urbanizable (DU).  
 Artículo 184. Régimen urbanístico (DU).  
 Artículo 185. Segregaciones rústicas (DU).  
 Artículo 186. Prohibición de parcelaciones urbanísticas (DU).  
 Artículo 187. Nuevos asentamientos (DU).

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.**  
 Artículo 188. Protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras (DS).  
 Artículo 189. Protección de los cauces, riberas y márgenes (DS).  
 Artículo 190. Protección de las aguas subterráneas (DS).  
 Artículo 191. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos (DS).  
 Artículo 192. Protección de la vegetación (DU).  
 Artículo 193. Protección de la fauna (DS).  
 Artículo 194. Protección del suelo (DU).  
 Artículo 195. Protección del paisaje (DS).  
 Artículo 196. Protección atmosférica (DS).  
 Artículo 197. Prevención de Incendios Forestales (DS).  
 Artículo 198. Prevención Ambiental (DS).  
 Artículo 199. Actuaciones sometidas a Prevención Ambiental (DS).  
 Artículo 200. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público (DU).  
 Artículo 201. Legislación sectorial aplicable (DS).

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**  
 Artículo 202. Clases de usos (DU).

**SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. CLAVES.**  
 Artículo 203. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos (DU).

Artículo 204. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros (DU).  
 Artículo 205. Instalaciones y edificaciones industriales (DU).  
 Artículo 206. Actuaciones de carácter turístico-recreativo (DU).  
 Artículo 207. Construcciones y edificaciones públicas singulares (DU).  
 Artículo 208. Actuaciones de carácter infraestructural (DU).  
 Artículo 209. Construcciones residenciales aisladas (DU).  
 Artículo 210. Otras instalaciones (DU).

**SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO.**  
 Artículo 211. Edificaciones permitidas (DU).  
 Artículo 212. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria (DU).  
 Artículo 213. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas (DU).  
 Artículo 214. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras (DU).  
 Artículo 215. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo (DU).  
 Artículo 216. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de hostelería. (DU).  
 Artículo 217. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de restauración (DU).  
 Artículo 218. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y similares (forestales, cinegéticos, etc.) (DU).  
 Artículo 219. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial (DU).  
 Artículo 220. Condiciones estéticas (DU).

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**  
 Artículo 221. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias. SNU-VP (DU).  
 Artículo 222. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra de Andújar. SNU-PN (DU).  
 Artículo 223. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos SNU-VN (DU).  
 Artículo 224. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por interés natural tipo 1. SNU-IN1 (DU).  
 Artículo 224 bis. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por interés natural Las Viñas. SNU-IN2 (DU).  
 Artículo 225. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por control hidrológico y recursos agrarios: Vegas fluviales (SNU-VH) (DU).  
 Artículo 226. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por recursos agrarios: Terrazas del Guadalquivir (SNU-AT) (DU).  
 Artículo 227. Régimen específico de suelo no urbanizable de especial protección por control de residuos radioactivos (SNU-FUA) (DU).  
 Artículo 228. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural diseminado (SNU-HR) (DU).  
 Artículo 229. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R) (DU).  
 Artículo 230. Tabla resumen de la regulación de actividades y construcciones en el Suelo No Urbanizable.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**

## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

##### Artículo 1. Naturaleza y ámbito.

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Andújar es el instrumento que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, con independencia de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de las anteriores
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (T.R.L.S.)

- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P.).
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

#### Artículo 2. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Andújar, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los diferentes organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

#### Artículo 3. Efectos.

La aprobación del PGOU le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutividad y Ejecutoriedad: lo que implica la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento de las determinaciones del Plan; la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el mismo están previstos, así como, en los supuestos en que sea necesaria la expropiación de terrenos o imposición de servidumbres, la declaración de la utilidad pública de dicha actuación y la necesidad de ocupación de aquellos.

c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas como para los particulares.

#### Artículo 4. Vigencia.

1. El PGOU entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.

2. El presente PGOU deroga el anterior Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén de fecha 22 de diciembre de 1989 y sus modificaciones posteriores, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística aplicable. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados al presente según lo establecido en el Título IV de estas Normas.

#### Artículo 5. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se entiende por Revisión del PGOU la alteración sustancial de su ordenación estructural o la alteración integral de la ordenación establecida.

2. A los ocho (8) años desde la aprobación definitiva del PGOU el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

a) En caso de aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al territorio municipal alterando sustancialmente las determinaciones del PGOU.

b) Por variación substancial de las previsiones del PGOU en materia de crecimiento urbanístico del municipio: horizonte de población, sistemas generales, etc.

c) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica o como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente.

d) Por edificación de más de mil quinientas (1.500) viviendas en suelo urbanizable.

3. El Programa de Actuación del PGOU deberá ser revisado una vez transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

#### Artículo 6. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. La alteración de las determinaciones del PGOU cuando no queden incluidas dentro de las que se establecen en el artículo 5 serán consideradas como modificaciones, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

2. La modificación de cualquiera de los elementos estructurales del PGOU se sujetará a las mismas disposiciones establecidas para su tramitación y aprobación.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

#### Artículo 7. Alcance de las determinaciones del Plan.

1. Todos los terrenos del término municipal, así como las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, quedan vinculados al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

2. Tanto la Administración como los particulares están obligados a su cumplimiento, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

3. Mediante justificación técnica suficiente podrá eximirse el cumplimiento de aquellos aspectos puntuales de la presente normativa que no afectando a determinaciones de la ordenación estructural del PGOU resulten contradictorios con la aplicación de determinaciones obligatorias exigidas por legislación sectorial.

4. Toda referencia a normativa sectorial, no urbanística, se recoge en el Plan tan solo a efectos informativos. La responsabilidad de su cumplimiento incumbe a los técnicos redactores de los correspondientes proyectos y/o a la administración supramunicipal implicada.

5. Las determinaciones del Plan son ejecutivas a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

6. Con independencia de la excepcionalidad establecida para el suelo no urbanizable en el artículo 183, las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación quedan declaradas en situación de fuera de ordenación en los términos siguientes:

a) Las que ocupen suelo calificado como viario, dotacional público o espacios libres públicos y las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental superen los máximos establecidos por las presentes Normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, solo podrán ser objeto de obras de mera reparación y conservación.

b) Las que no se ajusten al resto de las condiciones establecidas en las presentes Normas (altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas,

higiénicas, etc.), podrán ser objeto de obras de consolidación, acondicionamiento o reforma.

c) En aquellas Salas de Reunión que por su categoría o situación incumplan las determinaciones de la normativa del PGOU sólo se permiten obras de mera reparación y conservación. En cuanto a las obras de mejora, sólo se admiten aquellas que, a juicio del Ayuntamiento no supongan mayor producción de molestias o riesgos para la propia edificación o edificaciones colindantes y sean imprescindibles para el mantenimiento del volumen comercial de la actividad. En este caso se acometerán los trabajos necesarios para ajustar la actividad a las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 119 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, en la medida que sea posible sin alterar la configuración estructural y el diseño del local, con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación por el tipo de obra que se pretenda. En este supuesto no se concederán autorizaciones que posibiliten la ampliación de horario por cambio de actividad.

## CAPÍTULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN

Artículo 8. Contenido y valor relativo de la documentación.

1. El alcance normativo del PGOU es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

b) Las Normas Urbanísticas constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general o específica a cada clase de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

c) El Programa de Actuación expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan.

d) El Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de las actuaciones que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles.

e) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan. En caso de discrepancia entre determinaciones contenidas en ellos tendrá primacía el de mayor escala salvo que de los documentos literarios se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

2. Asimismo, a efectos informativos, el PGOU cuenta con memoria y planos de información urbanística.

3. También se considera parte integrante del PGOU el contenido vinculante de la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 9. Interpretación del Plan.

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Andújar, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes.

2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo 8, subsistiere imprecisión en

las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

3. A los efectos de estas normas urbanísticas, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y el subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie, y ello con independencia de que las dotaciones (incluidos espacios libres) o los viales puedan destinar el subsuelo a uso de aparcamiento.

## CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 10. Consulta directa.

1. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio certificado de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas se realizarán según el procedimiento señalado por la legislación urbanística.

2. No obstante las copias de planos o documentos del planeamiento oficial habrán de solicitarse por escrito, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlas en todo caso.

Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos

1. Los servicios municipales competentes podrán ser consultados previamente a la solicitud de licencia mediante la presentación de anteproyectos o croquis suficientes, sobre aspectos controvertidos o interpretables de las ordenanzas aplicables. Estas consultas, que podrán evacuarse verbalmente, tendrán efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes.

2. La información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector se solicitará siempre por escrito. Dicha solicitud deberá identificar inequívocamente el objeto de la información de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren. A estos efectos, se acompañará plano de ubicación sobre la cartografía de planeamiento más específico en que se ubique el terreno.

3. En el informe de contestación a la consulta debe hacerse referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. Deberá asimismo señalarse el tipo y clase del suelo que corresponda a la finca, unidad de ejecución o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el PGOU o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo aplicable.

4. Cuando los informes urbanísticos entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al PGOU o instrumento afectado.

## TÍTULO II

## DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

## CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

## Sección 1ª: Instrumentos de desarrollo

## Artículo 12. Planes de desarrollo.

1. De acuerdo con la legislación urbanística el PGOU podrá ser desarrollado mediante la redacción de Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. El objeto y contenido de los Planes de Sectorización es el establecido en el artículo 12 de la LOUA.

3. El objeto y contenido de los Planes de Parciales de Ordenación es el establecido en el artículo 13 de la LOUA.

4. El objeto y contenido de los Planes Especiales es el establecido en el artículo 14 de la LOUA.

5. El objeto y contenido de los Estudios de Detalle es el establecido en el artículo 15 de la LOUA. En ningún caso podrán aumentar la altura de cornisa de la edificación fijada por el PGOU.

6. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

7. Todos los planes de desarrollo tendrán en cuenta, en lo que corresponda y con el grado de detalle apropiado, las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU.

## Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1. Como complemento de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Catálogos, Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. El contenido de estos instrumentos complementarios se limitará a aquellas determinaciones que la legislación urbanística no atribuye específicamente a los planes de desarrollo.

## Sección 2ª: Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones

## Artículo 14. Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

a) en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo se consideran también actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, finca, parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

2. No podrán realizarse parcelaciones ni segregaciones en los suelos urbanizables ni en suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución.

3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

4. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas, en la figura de planeamiento que le sea de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

5. Cualquier acto de parcelación urbanística requiere licencia municipal. También están sujetas a licencia las parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones en suelo no urbanizable, aunque tengan naturaleza rústica. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Notarios y Registradores de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y, en su caso, de las respectivas cédulas urbanísticas.

6. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones iguales o inferiores a las determinadas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con el fin de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidad apta para la edificación, parcela o solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

## Artículo 15. Reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las fincas, parcelas o solares resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) la regularización de las fincas existentes.

b) la justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.

d) la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) la adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

f) la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

3. La reparcelación presupone la existencia de un instrumento de planeamiento para cuya ejecución se realiza. No obstante, en el caso de propietario único el Proyecto de Repar-

relación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del Plan Parcial, o de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

4. La iniciativa, el contenido sustantivo y documental y el procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

### Sección 3ª: Proyectos de urbanización y edificación

#### Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización

1. La definición, clases, características, contenido, documentación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se establecen en el Capítulo Primero de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización.

2. Las condiciones para la ejecución de proyectos y obras de urbanización se establecen en el Capítulo Segundo de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

3. Los Proyectos de obras de Urbanización, así como los de Edificación, incluirán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la ejecución de las mismas, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso. Tendrán en cuenta, en lo que corresponda, las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU.

#### Artículo 17. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación

#### Artículo 18. Obras en los edificios.

1. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

2. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, así como ampliación de la superficie edificada hasta agotar el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento, si así lo permite la normativa aplicable.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

f) Obras de reforma menor: A los efectos previstos en el Plan General, y su tramitación, tendrán consideración de obra menor aquellas que además de afectar solo de forma puntual o limitada al edificio, cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- Que no afecte o comprometa al conjunto del sistema estructural de la edificación, ni a los elementos funcionales (usos, instalaciones generales, ...), o formales (composición exterior, volumen, ...) limitándose por tanto a los elementos o características interiores y secundarias de la misma, y sin modificar su uso.

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo según lo regulado por la legislación específica, siempre y cuando:

i) la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud.

ii) el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.

- Con independencia de esto, en los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente, quien asumirá asimismo la Dirección Facultativa.

#### Artículo 19. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total.

b) Demolición parcial. En función del alcance de la demolición parcial se distingue:

- Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.

- Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.

#### Artículo 20. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuere objeto de sustitución.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes. Incluye la implantación de casas y otras construcciones prefabricadas.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Los proyectos de edificación comprenderán: Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas, debiendo acompañarse una copia en soporte informático (CD o DVD) de toda la documentación del Proyecto, en formato PDF. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. A los efectos del control sobre ejecución de las obras y de la caducidad y suspensión de las licencias de obras, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones que emanen del Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración que afecten al conjunto del edificio, los plazos o fases serán como mínimo las que resulten aplicables de los siguientes: replanteo, forjado de suelo de primera planta y coronación.

3. Todo proyecto contendrá justificación exhaustiva del cumplimiento de la legalidad urbanística, en cuadro comparativo con el proyecto para el que se solicita licencia.

4. A todo proyecto en suelo urbano que no se encuentre incluido en unidad de ejecución, se acompañarán los siguientes planos:

- plano de situación a escala mínima de 1/2.000 correspondiente a la cartografía del planeamiento, que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto. También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente.

- plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes.

- copia de la ficha catastral correspondiente a la parcela o parcelas sobre las que se actúe.

Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados.

1. Obras de restauración:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

b) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

e) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecte restaurar.

2. Obras de conservación o mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales,

textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, en comparación con la de partida y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento y/o reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición.

1. Los proyectos de demolición total y los de demolición parcial que necesitan proyecto técnico según se indica en el artículo 19, incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

2. Las obras de demolición parcial que no necesiten proyecto técnico según se indica en el artículo 19.b) deberán obtener licencia. La instancia deberá de acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra, a escala mínima 1/2.000, en la cartografía del planeamiento más específico.

b) Croquis acotado de lo que se pretende demoler, indicando su situación dentro de la parcela o del edificio.

c) Presupuesto real de la obra de demolición.

d) Fotografía de la fachada de la edificación a demoler.

Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

1. Obras de reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en que se integra.

#### 2. Obras de sustitución:

En el ámbito del Conjunto Histórico la solicitud de licencia de obras incluirá un alzado del frente o frentes de calle en el que se sitúe, en el que se graficarán los paramentos básicos de composición de fachada (alturas de pisos y cornisa, esquema de huecos, etc.), estudio de materiales dominantes o más significativos, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

#### 3. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

#### 4. Obras de ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, y cuanta documentación fotográfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores.

1. Las obras menores que por afectar al exterior de edificaciones su ejecución pueda incidir en la seguridad de personas o cosas, deberán responder a un proyecto firmado por técnico competente.

2. Para la solicitud de licencia de obra menor que no incida en la seguridad de personas o cosas no será necesaria la presentación de proyecto técnico; sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

a) Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y lo que se va a construir, así como el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en las Normas Urbanísticas y cualquier otra documentación precisa para la correcta definición de la obra o de las circunstancias que incidan en ella.

b) Descripción de las obras a realizar con la relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

c) Presupuesto real de la obra.

d) En el caso de que se trate de obras exteriores en el ámbito del Conjunto Histórico se acompañarán fotografías del inmueble.

#### Sección 4ª: Proyectos de otras actuaciones urbanísticas sujetas a licencia

#### Artículo 26. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no están incluidas en obras de urbanización y edificación o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra de pequeña extensión no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de carpas y otros elementos desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.

h) Obras civiles tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.

i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no están en locales cerrados.

j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyecto de edificación.

k) Vertederos de residuos o escombros.

l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

n) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

ñ) Instalaciones y tendidos eléctricos, antenas u otros montajes similares sobre suelo no urbanizable.

B. Provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y aperos.

d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

#### Artículo 27. Condiciones de los proyectos.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en las Normas Urbanísticas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

#### Sección 5ª: Proyectos de instalaciones para actividades

#### Artículo 28. Definición y clases.

1. Se entiende por proyectos de instalaciones para actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos,

la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para poder desarrollar una actividad determinada.

2. Los proyectos de instalaciones para actividades comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones para actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades.

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

2. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, en el Decreto 74/1996, Reglamento de Calidad del Aire, en el Decreto 283/1995, de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP), en la Ley 13/99, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, y el Decreto 78/2002 que la desarrolla, en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

3. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

## CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

### Sección 1ª: Licencias Urbanísticas

Artículo 30. Actividades sujetas a licencia

1. Los actos sujetos a previa licencia urbanística municipal, sean de iniciativa pública o privada, son los enumerados en el artículo 169 de la LOUA. Se exceptúan de esta regla los actos promovidos por administraciones públicas distintas de la municipal que se señalan en los puntos 2 y 3 del artículo 170 de la LOUA.

2. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia.

En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal de Andújar, se ajustarán a lo establecido en el artículo 172 de la LOUA, a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Andújar y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento, o en el Área de Urbanismo, según se regule en el régimen de funcionamiento interno.

b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, visada por el Colegio Profesional respectivo.

c) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y en cualquier caso los que fueran precisos para emitir los correspondientes informes sectoriales. Uno de ellos permanecerá unido al expediente. A solicitud del interesado, se le devolverá otro ejemplar diligenciado, una vez aprobado definitivamente el proyecto.

Además, de los ejemplares en papel, se aportará el proyecto en soporte informático compatible con los sistemas informáticos de que disponga el Ayuntamiento.

d) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1/2.000 para actuaciones en suelo urbano y 1/10.000 en el resto, sobre la cartografía de planeamiento más específico que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste.

e) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos correspondientes.

f) La licencia municipal se concederá por el Alcalde que podrá delegar tal acto en la Comisión de Gobierno. A solicitud del interesado se acompañará con un ejemplar del proyecto diligenciado. En cualquier caso, un ejemplar del proyecto debidamente visado deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

Artículo 32. Licencias de parcelación.

1. La parcelación y segregación en cualquier tipo de suelo, incluido el no urbanizable, están sujetas a licencia municipal previa, aunque tenga carácter rústico.

2. Las parcelaciones urbanísticas están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Estudios de Detalles y Planes Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, que no requieran Proyecto de Reparcelación.

4. Requiere licencia de parcelación urbanística expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable, ya sea de carácter rústico o con el fin de hacer efectivos los usos permitidos en dicha clase de suelo, previa tramitación del Proyecto

de Actuación correspondiente, requerirá licencia municipal individualizada.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar, pero en ningún caso vallar, la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultase legalizable.

#### Artículo 33. Licencia de obras de edificación.

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo 17 de estas Normas requiere licencia urbanística.

Para los solares incluidos en Suelo Urbano Consolidado, clasificado por el Plan General o que haya obtenido esta condición por desarrollo urbanístico, el plazo para la solicitud de licencia de edificación será de tres (3) años a contar desde que el solar haya obtenido esta condición: aprobación definitiva del Plan General, u otro planeamiento más específico, o recepción de las obras de urbanización. Este mismo plazo contará para las edificaciones declaradas en situación legal de ruina.

2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.

b) Contar el sector o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, y contar con recepción de la urbanización en el caso de que sea exigible. Y todo ello salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las Normas Urbanísticas, recogándose esta circunstancia expresamente en la licencia.

En el supuesto de Suelo Urbano Consolidado, contar o estar en disposición contar en el transcurso de las obras, con los servicios urbanísticos exigibles.

c) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas en razón de los regímenes especiales de protección o vinculación que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

e) Liquidación y abono de los impuestos municipales que correspondan incluido el depósito de la fianza que se fije en las Ordenanzas Fiscales, que asegure la reposición de los servicios que resulten afectados.

f) Lugar de destino final de los residuos generados.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Urbanísticas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

h) En las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de especies catalogadas según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, antes del inicio de las obras, no permitiéndose la ejecución de obras durante la época de nidificación y de cría.

3. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de la correspondiente autorización de inicio de obras, previa presentación del Proyecto de Ejecución y resto de la documentación exigida por la legislación sectorial.

El plazo de validez de estas licencias será de un (1) año, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

#### Artículo 34. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 25 de las presentes Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica, sin perjuicio de otras autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles. La licencia se tramitará con arreglo a las disposiciones del presente Capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

2. Las licencias de las actuaciones urbanísticas consideradas como estables en el artículo 26 de las presentes Normas que afecten a viales y espacios libres de uso público tendrán carácter temporal con vigencia de dos (2) años, considerándose renovadas por períodos anuales, salvo que el Ayuntamiento con una antelación de, al menos, dos (2) meses, manifieste lo contrario.

#### Artículo 35. Licencias de instalaciones para actividades.

1. Requieren licencia de instalación para actividades la realización de los actos contemplados en el artículo 28 de las presentes Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere nueva licencia de instalaciones para actividades, y ello con independencia de la licencia de obra o instalación que pudiera ser exigible.

3. La concesión de licencias de instalaciones para actividades estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas Urbanísticas, en la legislación medioambiental vigente y en la reglamentación específica que sea de aplicación.

4. Cabrá la concesión de licencias de instalaciones para actividades que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

#### Artículo 36. Licencias de ocupación.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de un edificio o de una parte de éste, previa la comprobación de que ha sido ejecutado de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentra debidamente terminado y apto, según las condiciones urbanísticas, para su destino específico.

2. Está sujeta a licencia de ocupación la primera utilización de las edificaciones, o determinadas partes de éstas, fruto de obras de nueva planta y reestructuración, y cualquier otra que no tenga la consideración de obra menor, y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

No estarán sujetas a licencia de primera ocupación aquellas actividades a las que sea exigible licencia de apertura según la legislación específica al respecto.

3. La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres, concesiones adminis-

trativas o regímenes de protección aplicables a los edificios, cuando no constasen previamente, y que fueran legalmente exigibles para la concesión de este tipo de licencia.

c) Terminación de las obras de urbanización correspondientes que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios hasta que esté realizada totalmente y recepcionada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y la red de alcantarillado.

d) Liquidación y abono de los impuestos y tasas municipales que correspondan.

e) Justificación de estar dado de alta, o de haberla solicitado, en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen.

5. La licencia de ocupación es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio afectado.

#### Artículo 37. Licencias de apertura para actividades.

1. La licencia de apertura tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los locales o instalaciones, previa comprobación de que se ajustan a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de apertura la primera utilización de las edificaciones o instalaciones fruto de obras de nueva planta, reestructuración y cualquier otra que no tenga la consideración de obra menor, a las que sea exigible según la legislación específica al respecto.

3. La licencia de apertura es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

4. La puesta en uso de un edificio o local carente de licencia de apertura cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio o local afectado.

5. Las licencias de apertura serán válidas solamente para el local, edificio o emplazamiento que en ellas se consigne.

6. El cambio de titularidad de la actividad se regirá por lo que establece el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial aplicable para cada actividad.

7. Podrá revocarse la licencia si varían las características, condiciones, servicios e instalaciones del local. Si las modificaciones no parecen susceptibles de originar riesgos para la higiene y seguridad pública y se consideran subsanables o reparables, se suspenderá temporalmente el funcionamiento de la actividad hasta que se remedien las causas que los motiven.

8. Los Servicios Técnicos Municipales podrán realizar cuantos reconocimientos y visitas de inspección consideren necesarios para comprobar las condiciones de seguridad e higiene y el funcionamiento de instalaciones y servicios.

9. La concesión de licencia de apertura de actividades estará sujeta al cumplimiento de la legislación sectorial aplicable, entre la que puede citarse el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, Reglamento de la Calidad del aire, el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de protección contra la contaminación acústica de Andalucía y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Artículo 38. Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias de obras que no se inicien durante el plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de concesión o, cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período superior al expresado, podrán quedar sin vigencia y eficacia previa declaración de caducidad. No obstante, puede ser prorrogado este plazo, por un período máximo igual al enunciado, siempre que el interesado formule solicitud al efecto y ésta sea aceptada.

2. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

3. El Alcalde procederá, en el plazo de diez (10) días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 39. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 182 y 183 de la LOUA.

#### Sección 2ª: Control de la ejecución de las obras

##### Artículo 40. Actuaciones previas

1. El titular de la licencia deberá dirigirse al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante, haciendo constar el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra y que deben prestar su conformidad. El Ayuntamiento comunicará la fecha en que se procederá por los técnicos municipales a fijar alineación y rasante, o cualquier otra circunstancia a que las obras deban amoldarse en relación a la vía pública y el ornato exterior, levantándose un acta por triplicado que deberá ser tenida en cuenta en la realización de las obras.

En el caso de no presentarse la propiedad en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesaria una nueva solicitud salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

2. Cualquier modificación del PGOU dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

##### Artículo 41. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de treinta (30) centímetros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos uno con veinte (1,20) metros, para permitir el paso de peatones.

En caso de construcción de sótanos, y a efectos de garantizar la seguridad de la vía pública, a propuesta de los servicios técnicos municipales el Alcalde podrá autorizar medidas

de carácter extraordinario, incluida una mayor ocupación de la vía pública.

2. Una vez construida la primera planta y empezada la segunda se procederá a la supresión de la referida valla, adoptando las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la vía pública.

3. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

4. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

6. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano, a escala mínima 1/500, reflejando la acera y la propuesta de vallado, que será informado por los técnicos municipales en el sentido de los puntos 1 y 2 de este artículo.

#### Artículo 42. Construcciones provisionales de obra.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### Artículo 43. Derribos y apeos.

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

3. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad y salubridad pertinentes.

4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquélla con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.

5. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.

6. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras que se estimen necesarios.

#### Artículo 44. Responsabilidades.

1. Los proyectistas y directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse

en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

2. Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

3. De acuerdo con la legislación urbanística, el titular de la licencia, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán responsables de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

#### Artículo 45. Inspección de la ejecución de las obras.

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Servicios Técnicos o agentes municipales, la licencia correspondiente y una copia visada del proyecto autorizado.

2. En las obras de reestructuración y de nueva edificación será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal correspondiente del primer replanteo de la obra, en el que constatará pronunciamiento expreso sobre el replanteo de la rasante en relación a todos y cada uno de los portales y locales, o fracción de local, a los que sea exigible accesibilidad de minusválidos.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2 anterior, podrán en cualquier momento, efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales correspondientes.

4. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

#### Artículo 46. Conclusión de las obras o instalaciones.

1. A la finalización de las obras, el titular de la licencia deberá:

a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes así como los andamios, vallas, protecciones o barreras utilizadas.

b) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.

c) Colocar, en su caso, la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según el modelo oficial o aprobado por el Ayuntamiento.

2. No se podrá proceder a la devolución de la fianza sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas o la no realización de los extremos indicados en el punto 1, dará lugar a que el Ayuntamiento dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del suelo o del edificio.

4. Una vez concluidas las obras o las instalaciones, el titular de la licencia lo comunicará por escrito al Ayuntamiento acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. La oficina técnica municipal realizará, en el plazo máximo de quince (15) días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las exigencias normativas vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se fijará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

## TÍTULO III

## RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

## CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

## Artículo 47. Clasificación del suelo.

El suelo del término municipal de Andújar se clasifica en las siguientes clases:

a) Suelo urbano que comprende los terrenos así clasificados y delimitados por el PGOU de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA. También formarán parte del suelo urbano aquellos otros terrenos que, en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, lleguen a ser urbanizados de acuerdo con sus determinaciones.

El régimen específico del suelo urbano, en sus dos categorías de consolidado o no consolidado, se regula en el Título IV de estas Normas.

b) El suelo urbanizable es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Teniendo en cuenta la idoneidad para absorber los crecimientos previsibles se contemplan dos categorías: suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen específico del suelo urbanizable se regula en el Título VI de estas Normas.

c) El suelo no urbanizable. Es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural.

La delimitación del suelo no urbanizable aparece fijada en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000, incluidos en el documento de suelo no urbanizable, junto con el régimen jurídico de este tipo de suelo.

## Artículo 48. División del suelo en razón de su calificación urbanística

1. Mediante la calificación, el PGOU determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

2. Los usos globales contemplados son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Productivo.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos.
- d) Parques y jardines públicos.
- e) Transporte y comunicaciones.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en la Ordenanza Municipal de la Edificación. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la ordenanza aplicable.

## Artículo 49. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. En el suelo urbano el PGOU delimita o prevé la delimitación de determinados ámbitos de gestión:

a) Áreas con Planeamiento Incorporado en suelo urbano no consolidado, caracterizadas por incorporar el PGOU, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anteriormente aprobada, o en trámite de aprobación.

b) Unidades de Ejecución continuas o discontinuas en suelo urbano no consolidado, para el desarrollo del planeamiento en aquellos ámbitos en que éste exige el cumplimiento

conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie delimitada.

Los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación contienen las delimitaciones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título IV de estas Normas.

2. En el suelo urbanizable el PGOU delimita los ámbitos sobre los que se pueden redactar los correspondientes Planes Parciales para promover su transformación (suelo urbanizable sectorizado), o bien establece las condiciones para su delimitación y desarrollo (suelo urbanizable no sectorizado).

## CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO

## Artículo 50. Clases de usos.

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del PGOU, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por la amplitud de su función:
  - Usos globales.
  - Usos pormenorizados.
- b) Por su adecuación:
  - Usos característicos.
  - Usos compatibles.
  - Usos prohibidos.
- c) Por su relación con el Plan:
  - Usos existentes.
  - Usos propuestos.
- d) Por el tipo de propiedad:
  - Usos de titularidad pública.
  - Usos de titularidad privada.
- e) Por su duración temporal:
  - Usos estables.
  - Usos provisionales.

## Artículo 51. Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el PGOU asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Equipamiento y servicios públicos.
- e) Espacios libres públicos.
- f) Transportes y comunicaciones.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el PGOU asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar
	Vivienda plurifamiliar
	Vivienda en régimen protegido
	Residencia comunitaria
INDUSTRIAL	Industria en general
	Talleres domésticos
TERCIARIO	Hospedaje
	Comercio
	Oficinas
	Salas de Reunión

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	Docente
	Deportivo
	Sanitario
	Social-asistencial
	Cultural
	Religioso
	Público-administrativo
	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Áreas públicas
	Parques y jardines
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	Red viaria
	Garajes-aparcamientos
	Red ferroviaria

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

Artículo 52. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es el no permitido en la normativa del PGOU, así como aquellos que, sin estar considerados como incompatibles, superen determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

Artículo 53. Usos existentes y propuestos.

1. Usos existentes: Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU. Pueden ser considerados como característicos, compatibles o prohibidos y, en este caso, declarados fuera de ordenación.

2. Usos propuestos: Son los usos que el PGOU asigna a los distintos ámbitos del Término Municipal.

Artículo 54. Usos de titularidad pública y privada.

1. Usos de titularidad pública: Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.

2. Usos de titularidad privada: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 55. Usos estables y provisionales.

1. Usos permanentes: Los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.

2. Usos provisionales: Los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 56. Uso urbanístico del subsuelo.

1. Los propietarios de las correspondientes superficies de suelo tienen, en los términos de la legislación urbanística aplicable, los aprovechamientos que este PGOU, o los instrumentos de planeamiento que le sirvan de desarrollo, atribuyen al subsuelo.

2. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

No obstante lo anterior, cuando éste u otros planes de ordenación no precisen el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento se presume público.

3. El uso urbanístico del subsuelo se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas de la Edificación. En el suelo libre público, ya sea viario o zona verde, se admite la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo, previa licencia municipal.

### CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 57. Delimitación.

1. Los sistemas generales definidos por el PGOU están situados en las tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

2. Los sistemas generales en suelo urbano y urbanizable se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 señalándolos con el código SG.

Artículo 58. Regulación de los sistemas generales.

1. La regulación de los usos a que se vinculan los elementos del sistema general de equipamiento y servicios públicos se contiene en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

2. Las condiciones de edificación de los suelos destinados a sistemas generales de equipamiento y servicios públicos que no están remitidos a un desarrollo de planeamiento posterior se contienen en el Capítulo 7 del Título IV de estas Normas.

3. La regulación de los usos y edificaciones que pueden implantarse en los elementos del sistema general de espacios libres se contiene en el Capítulo 8 del Título IV de estas Normas.

Artículo 59. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al uso público, estarán destinados al uso o servicio que determina el presente PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Andújar con las salvedades y condiciones que se fijan en este artículo.

2. Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Andújar.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Andújar, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, cabrá establecer con los actuales propietarios de dichos terrenos otras fórmulas de ocupación temporal que permitan su utilización pública.

## TÍTULO IV

## RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

## CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

## Artículo 60. Definición.

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

## Artículo 61. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 7.

4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar moles-

tias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

## Artículo 62. Clases de áreas.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el PGOU se distinguen en suelo urbano dos clases de áreas:

a) Suelo Urbano Consolidado, en la que con la regulación contenida en las Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.

b) Suelo Urbano No Consolidado, en las que el PGOU establece la delimitación de Unidades de Ejecución, siendo necesario la aprobación previa de algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución antes de la edificación.

También se incluye en este tipo de suelo las Áreas con Planeamiento Incorporado (API's) en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento en tramitación o aprobado.

2. Asimismo el PGOU establece la obligación de redactar cinco (5) Estudios de Detalle en determinados ámbitos del suelo urbano consolidado que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con el objeto de ordenar los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes de los viarios definidos en los planos. También se determina la obligación de redactar un Plan Especial en el ámbito del Conjunto Histórico que se delimita en el plano C-2B de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en el Conjunto Histórico.

A continuación se recogen las fichas para de cada uno de los Estudios de Detalle y del Plan Especial.

UBICACIÓN:	Plano AND-2.1	DENOMINACIÓN: Arroyo Palominos	IDENTIFICACIÓN:	ED - A1
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes. Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización			
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m2) :		2.552,00	
	SUELO NETO EDIFICABLE (1 – Conservación Ambiental y 2 – Manzana Cerrada, grado 2º)		1.450,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2) :		2.552,00	
	CESIÓN VIARIO y PLAZA – ZONA VERDE (m2) :		1.102,00	

UBICACIÓN:	Plano AND-2.1	DENOMINACIÓN: Mestanza	IDENTIFICACIÓN:	ED – A2
OBJETIVOS:	Definir alineaciones y rasantes			
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m2) :		718,00	
	SUELO NETO EDIFICABLE (3 – Edificación Unifamiliar, grado 1º)		393,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2) :		707,40	
	CESIÓN VIARIO (m2) :		325,00	

UBICACIÓN:	Plano AND-2.1	DENOMINACIÓN: Mestanza – Verbena 3	IDENTIFICACIÓN:	ED – A3
OBJETIVOS:	Definir alineaciones y rasantes			
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m2) :		1.679,00	
	SUELO NETO EDIFICABLE (3 – Edificación Unifamiliar, grado 1º)		828,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2) :		1.242,00	
	CESIÓN VIARIO – ZONA VERDE (m2) :		851,00	

UBICACIÓN:	Plano AND-2.4	DENOMINACIÓN: Emperador Adriano	IDENTIFICACIÓN:	ED – A4
OBJETIVOS:	Rematar medianeras			
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m2) :		1.766,00	
	SUELO NETO EDIFICABLE (2 – Manzana Cerrada, grado 1º)		1.766,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2) :		1.766,00	
	10% CESIÓN DE LA EDIFICABILIDAD (m2 techo) sobre el incremento de la edificabilidad en relación con la existente			

PLANO	AND-2.4	DENOMINACIÓN: Luisa Marillac	IDENTIFICACIÓN:	ED-A5
OBJETIVOS:		Ordenar la edificación		

CARACTERÍSTICAS	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación	INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	SUPERFICIE BRUTA (en m2):	2.136	EDIFICABILIDAD (en m2)	1.157,40
	CESIONES:	CESIÓN VIARIO – ZONA VERDE (m2) :		1.400,00

PLANO	AND-2.4 y C-2B	DENOMINACIÓN: Marias-Parras	IDENTIFICACIÓN:	PE-A1
OBJETIVOS:		Dar continuidad a las calles Marias y Parras, configurando una nueva fachada sobre el Parque de Colón.		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 <sup>er</sup> Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m2):	3.797	EDIFICABILIDAD (en m2)	2.657,90
	ORDENANZAS DE APLICACION: 1-Conservación Ambiental	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		2.657,90
		CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO		
CESIONES:		A definir en Plan Especial		

Artículo 63. Régimen urbanístico.

1. El Plan General, en las Áreas con Planeamiento Incorporado que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, incorpora, con las modificaciones que resulten de su tramitación, las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y/o gestión para los que se haya iniciado al menos procedimiento para su aprobación.

2. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, se señalan y delimitan los ámbitos del suelo urbano no consolidado para los que el PGOU exige o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada uno de dichos ámbitos.

El régimen urbanístico de éstos ámbitos es el del suelo urbano no consolidado sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalan para la ordenación de los mismos.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio PGOU atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. En el suelo urbano consolidado el PGOU contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística vigente, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Artículo 64. Solar.

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los supuestos en los que el presente PGOU requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planea-

miento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 de la LOUA se fijan los siguientes plazos para el desarrollo del suelo urbano:

a) Para los solares existentes en el ámbito de la Ordenanza 1 – Conservación Ambiental no incluidos en Unidades de Ejecución, se establece un plazo máximo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor del PGOU para solicitar licencia municipal de edificación. Si la parcela objeto de edificación no presenta las características de solar, en la solicitud de licencia deberá garantizarse la ejecución simultánea de edificación y urbanización.

b) Para los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución cuyo desarrollo se programa en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor de la presente Revisión del PGOU:

- Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación.

En la única zona de suelo urbano remitida a desarrollo posterior es el ámbito del Plan Especial de la Unidad de Ejecución nº A-16. El Propio Plan Especial, de acuerdo con las características del área ordenada, fijará los plazos concretos para el desarrollo del suelo incluido en su ámbito.

Artículo 65. Alineaciones y rasantes.

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes. No obstante lo anterior, y en lo que se refiere a reajustes para regularizar la alineación dominante en la calle, que por su escasa entidad no hayan sido recogidos en dichos planos, se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales

Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, teniendo en cuenta el grado de detalle que proporciona la escala de la cartografía disponible, el Ayuntamiento de Andújar podrá

definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar tacones existentes, mediante acuerdo del órgano municipal que corresponda.

2. Las nuevas alineaciones que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se definen geométricamente de tres formas:

- a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.
  - b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.
  - c) Por prolongación de alineación existente
3. En el suelo urbano colindante con la autovía A-4 se establece una línea límite de edificación que figura en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Artículo 66. Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no se aumente la altura máxima de cornisa de la edificación (no considerándose como tal la disposición de la edificación en el retranqueo de ático), la densidad y la edificabilidad, ni tampoco se alteren las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, debiendo ajustarse a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará el de la situación original.

Artículo 67. Condiciones estéticas en la zona del Santuario.

1. Las fachadas han de estar compuestas según ejes de modulación que, en general, serán de simetría para la definición de los huecos de una fachada que, a su vez, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los huecos tendrán una anchura no mayor de ciento setenta (170) centímetros ni menor de ciento veinte (120) centímetros.
- b) La altura de los huecos será igual o mayor a uno con veinticinco (1,25) la anchura de los mismos.

2. Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones y excepcionalmente balconadas sólo en planta primera, con un saliente respecto a la fachada no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. Los balcones estarán cerrados con herrajes que no superaran la altura del antepecho y los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, debiendo pintarse en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

3. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, y otros materiales similares, debiendo cumplir, en todo caso, las características siguientes:

- a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados preferentemente en tonos grises, marrones o verdes.
- b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

4. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

5. Se admiten rótulos con los nombres de las casas-cofradías y peñas debiendo realizarse con cerámica y sin sobresalir del plano de fachada. En los edificios de uso exclusivo terciario se admiten rótulos publicitarios en fachada, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja y estarán formados por letras sueltas y no podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros.

6. Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos tendrán una altura no mayor de un (1) metro. El material de acabado deberá ser chapado de piedra o pintado en blanco o en tonos grises o marrones.

7. Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, serán encañadas o enfoscadas y pintadas en blanco.

8. Cubiertas:

- Sólo será autorizable la cubierta inclinada con una inclinación máxima del cuarenta por ciento (40%). Deberá estar acabada con teja curva cerámica en su color natural, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

- El saliente máximo de los aleros con respecto al plano de fachada no excederá de cuarenta y cinco (45) centímetros.

Artículo 68. División del Suelo Urbano Consolidado.

En función de los objetivos diferentes que el PGOU persigue en cada lugar y de su uso característico, el Suelo Urbano Consolidado se divide en diez (10) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza nº 1: Conservación Ambiental
- Ordenanza nº 2: Edificación en manzana cerrada
- Ordenanza nº 3: Edificación Unifamiliar
- Ordenanza nº 4: Ordenación Existente
- Ordenanza nº 5: Industrial
- Ordenanza nº 6: Terciario
- Ordenanza nº 7: Equipamiento y servicios
- Ordenanza nº 8: Parques y jardines
- Ordenanza nº 9: Poblados de colonización
- Ordenanza nº 10: Edificaciones Romeras en Virgen de la Cabeza

## CAPÍTULO 2. ORDENANZA Nº 1 CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Artículo 69. Ámbito, aplicación y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en el Conjunto Histórico, relleno de color y con el código «1».

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle configurando manzanas cerradas con patios interiores.

3. A los efectos de la aplicación diferencial de determinados aspectos de la presente normativa se distinguen dos subzonas:

a) la subzona A es la comprendida entre las calles Doctor Fleming, Doce de Agosto, Ollerías, Veintidós de julio, Antigua Travesía y Paseo Colón todas ellas excluidas.

b) la subzona B es el resto del ámbito de aplicación de la Ordenanza nº 1.

4. Prevalecerá en todo caso lo recogido en las fichas específicas de las edificaciones, si las hubiera, frente a lo establecido en el articulado genérico de esta Ordenanza.

5. En cuanto a condiciones estéticas, o cualquier otra que no afecten al aprovechamiento o uso de la edificación, se estará al criterio de la Comisión Mixta de Estética y Patrimonio.

Sección 1ª: Condiciones de uso.

Artículo 70. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

Artículo 71. Usos compatibles.

Con independencia de la aplicación de las limitaciones establecidas para la compatibilidad con el uso residencial, son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en su categoría I y situación A.

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Comercio en categoría I en situaciones de planta baja, semisótano o sótano vinculados a la planta baja y en edificio exclusivo. La categoría II se admite exclusivamente en calles donde se permiten 3 ó 4 plantas, en situaciones de planta baja, semisótano o sótano ligados a la planta baja, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.
  - Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
  - Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.
- d) Garaje-aparcamiento: en todas sus clases en situación de planta baja, entreplanta, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Artículo 72. Exención de la dotación de aparcamiento.

En todos los edificios con acceso exclusivo por las calles peatonales o de escasa anchura el Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento exigida en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Sección 2ª: Condiciones de la edificación

Artículo 73. Condiciones de la parcela.

1. No se permiten segregaciones del parcelario actual salvo que se trate de segregaciones de una porción inferior de solar a favor de un predio colindante, o de un solar con fachada a dos calles diferentes que no formen esquina. Las condiciones que se deben cumplir para el resto de la finca en el primer caso y para cada una de las fincas resultantes en el segundo, son las siguientes:
  - Longitud mínima de linderos frontal: seis (6) metros.
  - Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.
  - La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el linderos frontal.
2. No se permiten agregaciones del parcelario actual. Excepcionalmente se permiten agregaciones de parcelas que no alcancen las condiciones recogidas en el apartado 1, previa la tramitación de un Estudio de Detalle para su ordenación volumétrica.
3. A efectos del desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas, único ámbito donde se permiten reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que cumple las condiciones recogidas en el apartado 1.
4. Se permite la regularización de fincas siempre que de ello no resulte un número diferente de predios, al objeto de mejorar las condiciones edificatorias de las parcelas, a cuyo efecto se tramitará el Estudio de Detalle para ordenación volumétrica.

Artículo 74. Posición de la edificación en la parcela.

1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, salvo en aquellos casos donde se grafían espacios libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código «L», que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante, y ello con independencia de lo recogido en el artículo 65 para el reajuste de alineaciones o eliminación de tacones.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a linderos o servidum-

bre previa de luces o de paso a la parcela colindante, o espacios libres privados.

Artículo 75. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación de las plantas sobre rasante, con la salvedad señalada en el artículo 74.1, se establece en función de la altura máxima de la edificación señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación:
  - a) Altura máxima de dos (2) plantas: en la planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela, y en la planta de piso la ocupación se determinará en función de la superficie de parcela:
    - Igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
    - Superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, el ochenta por cien (80%).
  - b) Altura máxima de la edificación superior a dos (2) plantas: en planta baja se permite ocupar la totalidad de la parcela y en plantas piso se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros. La alineación interior definida por el fondo edificable no podrá ser superada por ningún cuerpo saliente.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de techo sobre la rasante de la calle sea superior a ciento veinte (120) centímetros, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 76. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se grafía en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. En todos los casos la altura señalada incluye la planta baja pero no la planta bajo cubierta en el caso de las edificaciones de dos (2) plantas de la subzona A ni la planta ático o bajo cubierta en los demás casos.
  2. En parcelas de esquina a calles con distinta altura máxima de edificación, y en el supuesto de no venir regulado en plano o ficha específica, se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura una longitud máxima, medida desde la esquina, de quince (15) metros. Si la longitud de fachada en la calle de menor altura supera los quince (15) metros, la mayor altura correspondiente al fondo máximo edificable de veinte (20) metros no podrá manifestarse a partir de los quince (15) metros, debiendo retranquearse un mínimo de tres (3) metros.
  3. La altura de pisos es la siguiente:
    - a) en planta baja la altura mínima será de tres (3) metros y la altura máxima de cuatro con veinte (4,20) metros.
    - b) En planta piso, la altura mínima será de dos con ochenta (2,80) metros y la altura máxima de tres (3) metros.
- La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 (B+1)	Siete (7,00)
3 (B+2)	Diez (10,00)
4 (B+3)	Trece (13,00)

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes de acuerdo con lo que establezca el órgano municipal correspondiente.

Artículo 77. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, en la subzona A se permite una planta bajo cubierta. En el resto del ámbito se permite una planta bajo cubierta o ático.
2. En el caso del bajo cubierta, esta planta deberá estar vinculada a las viviendas situadas en planta inferior (tipo dúplex).
3. En el caso de ático el plano de fachada de esta planta por encima de la altura de cornisa deberá quedar remetido

del general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, que no podrá ser ocupado por ningún elemento que forme parte de la estructura del edificio (pilares, jácenas, etc.). No obstante, si la edificación está flanqueada por algún edificio con altura superior en número de plantas, se podrá tramitar un Estudio de Detalle para situar libremente la superficie construida en planta ático, sin que de ello resulte una mayor edificabilidad.

4. Quedan prohibidos las cajas de escalera y casetones de ascensores que sobresalgan de la cubierta del edificio.

Artículo 78. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada.

1. No se admiten patios de luces abiertos a fachada, terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.

2. Los únicos cuerpos salientes que se permiten son los balcones, balconadas en planta 1ª, cierros y miradores con las dimensiones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación. Cumplirán lo que se establece en el artículo 79 y, además, las siguientes condiciones:

a) El número de balcones, balconadas en planta primera, cierros o miradores que se permiten en una misma planta piso es el que se establece en la tabla siguiente, en función de los ejes de modulación que se definan en la fachada según el artículo siguiente considerando que en una misma planta piso pueden coexistir cierros y balcones o bien miradores y balcones pero nunca cierros y miradores, pudiendo disponerse cierros en planta baja con miradores y balcones en la planta piso de la misma fachada. Los miradores solo se permiten en calles de ancho superior a seis (6) metros.

EJES DE MODULACIÓN	BALCONES	BALCONADAS EN PLANTA 1ª	CIERROS	MIRADORES
1	1	-	-	-
2	2	1	-	-
3	3	1	2	1
4	4	2	2	2
5	5	2	3	2

b) En planta baja sólo se permiten cierros siempre que las calles sean peatonales. Se admiten tantos cierros como ejes de modulación menos uno (1) correspondiente a la portada de acceso al edificio.

### Sección 3ª: Condiciones estéticas

Artículo 79. Composición de las fachadas.

1. Las fachadas deberán componerse con un criterio unitario en todas las plantas del edificio, incluidos en planta baja los locales comerciales si los hubiera. Han de estar compuestas según ejes de modulación distantes entre sí un módulo comprendido entre doscientos cincuenta (250) y trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo quedar separados un mínimo de ciento veinticinco (125) centímetros de los inmuebles colindantes. Estos ejes, según sean de planta baja o de planta piso, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) en planta baja los huecos tendrán una anchura no mayor de ocho décimos (8/10) de la distancia entre ejes de modulación; la altura de los huecos será igual o mayor a una con veinticinco (1,25) veces la anchura de los mismos. Podrán extenderse en su anchura hasta recoger dos ejes de modulación en caso de locales comerciales y accesos de cocheras, en cuyo caso podrán superar la anchura indicada.

b) en planta piso, los huecos tendrán una anchura comprendida entre cuatro décimos (4/10) y seis décimos (6/10)

de la distancia entre ejes de modulación, sin superar los ciento sesenta (160) centímetros, salvo en miradores que pueden llegar a doscientos veinte (220) centímetros, pero manteniendo el hueco interior del plano de fachada con ancho no mayor de ciento noventa (190) centímetros. La altura de los huecos será mayor o igual a una vez y media (1,5) la anchura de los mismos.

2. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificios catalogados, la composición de la nueva fachada se adecuará a las preexistentes, armonizando las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

3. Deberán predominar los huecos adintelados como es tradicional, evitándose la presencia de soluciones en arco, salvo los existentes en edificios catalogados.

4. Podrá eximirse del cumplimiento de las condiciones anteriores, previa justificación exhaustiva de la solución propuesta en base al estudio pormenorizado de la composición de la fachada en el tramo de calle o entorno en que se localiza, siendo preceptivo que el proyecto sea informado favorablemente por la Comisión de Patrimonio.

Artículo 80. Acabado de fachadas.

1. Las bajantes de los canalones quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta (50) centímetros por debajo de la altura de la cornisa.

2. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de PVC y otros materiales similares. Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

3. Los balcones, balconadas en 1ª planta, cierros y miradores no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros ni mayor de catorce (14) centímetros.

4. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista en la fachada deberán ser de ladrillo visto de tejar o apantillado, de piedra natural (caliza o arenisca) con acabado rugoso o de enfoscado coloreado preferentemente en blanco o en tonos grises o marrones. Los zócalos tendrán una altura no menor de ochenta (80) centímetros ni mayor de ciento veinte (120) centímetros.

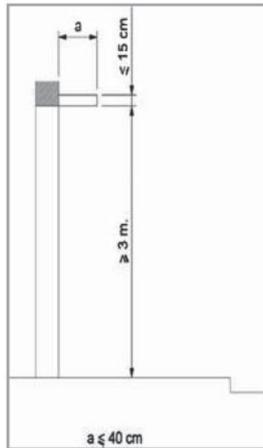
5. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un vano no mayor de treinta (30) centímetros. En cuanto a los materiales se estará a lo establecido en el número 4 anterior.

6. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercos que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros. En cuanto a los materiales se estará a lo establecido en el número 4 anterior.

7. Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercos de vanos, serán enfoscadas y pintadas preferentemente en blanco o tonos ocre, ateniéndose fundamentalmente al color predominante en el tramo de calle o a la existencia de edificaciones contiguas catalogadas.

8. En la subzona A los toldos se pueden instalar en la anchura de cada uno de los huecos de planta baja, con los límites de vuelo establecidos en el artículo 94 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

9. En la subzona A se admiten rótulos publicitarios en fachadas haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. Estarán formados por letras sueltas y no podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros, debiendo situarse a la misma altura en todos los huecos.



#### Artículo 81. Marquesinas.

En la subzona A no se admiten las marquesinas. En el resto del ámbito se permiten con la regulación establecida en el artículo 92 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, si bien el saliente máximo será de cuarenta (40) centímetros y su espesor será igual o inferior a quince (15) centímetros.

#### Artículo 82. Cubiertas.

1. En los edificios con altura máxima señalada de dos (2) plantas sólo será autorizada la cubierta inclinada, con posibilidad de realizar azotea a partir de la segunda crujía de la edificación, con superficie no superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la cubierta y sin superar los treinta (30) metros cuadrados por vivienda.

No se permiten los casetones de ascensores y cajas de escaleras que sobresalgan del plano de cubierta del edificio.

2. En los edificios con tres (3) o más plantas de altura máxima, la cubierta podrá ser plana o inclinada. En la zona de retranqueo del ático se prohíben las pérgolas y otros elementos constructivos.

3. Las cubiertas serán de teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar, pero nunca vidriado, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios como tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

4. La pendiente máxima de los faldones de la cubierta inclinada será del cuarenta por ciento (40%).

5. En caso de viviendas que no den a patios interiores, se reservará en cubierta un espacio para el tendido de ropa.

6. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, aparatos de calefacción o acondicionamiento de aire, antenas y otros elementos técnicos deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose específicamente en el caso de que puedan ser contempladas desde los espacios públicos.

### CAPÍTULO 3. ORDENANZA N° 2 EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

#### Artículo 83. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «2».

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

#### Artículo 84. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación

con los códigos 1° y 2° a continuación del número 2 correspondiente a la Ordenanza.

Además, en las zonas señaladas con asterisco a continuación del número 2, las condiciones de edificación serán las que se establecen en los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, que se incorporan al presente PGOU como Áreas con Planeamiento Incorporado (API's). En el supuesto de que el planeamiento incorporado no recoja condiciones de uso, serán las que se establecen para el grado 1°.

#### Sección 1ª: Condiciones de uso

##### Artículo 85. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

##### Artículo 86. Usos compatibles.

1. Con independencia de la aplicación de las limitaciones establecidas por la Ordenanza Municipal de la Edificación para la compatibilidad con el uso residencial, son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

##### 2. Grado 1:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en su categoría I y situación A.

##### b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.

- Comercio en categorías I y II en situaciones de planta baja, semisótano o sótano ligados a planta baja, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

- Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten las Salas de Reunión con espectáculos en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.

d) Garaje-aparcamiento: en todas sus clases en inmuebles en situaciones de planta baja, entreplanta, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

##### 3. Grado 2:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en su categoría I y situación A.

##### b) Terciario:

- Comercio en categoría I y en situación de planta baja, y semisótano o sótano vinculados a la planta baja.

- Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

- Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. Las Salas de Reunión con espectáculos se admiten en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases, en situación de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.

d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en inmuebles en situación de planta baja, entreplanta, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

#### Sección 2ª: Condiciones de la edificación

##### Artículo 87. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

##### a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: Doce (12) metros

- Grado 2: Ocho (8) metros

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: Trescientos (300) metros cuadrados
- Grado 2: Doscientos (200) metros cuadrados

c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal en cada grado.

d) Se eximen de estas condiciones las parcelaciones con destino a viviendas de promoción pública para las que se estará a lo contemplado en su normativa específica.

Artículo 88. Posición de la edificación.

1. En ambos grados, la línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. No se permiten patios abiertos a calle.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.

Artículo 89. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de forma diferente para cada grado:

a) Grado 1: En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela y en plantas piso se establece un fondo edificable de veinte (20) metros. La alineación interior definida en el fondo edificable no podrá ser superada por ningún cuerpo saliente.

b) Grado 2: En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela y en planta piso la ocupación se determina en base a la superficie de la parcela:

- igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados el cien por cien (100%).
- superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados el ochenta por ciento (80%).

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de techo sobre la rasante de la calle sea superior a ciento veinte (120) centímetros se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 90. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

a) Grado 1: tres (3) plantas excepto en aquellos frentes de calles señalados en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar cuatro (4) o cinco (5) plantas. En todos los casos, la altura señalada incluye la planta baja pero no la planta ático según se regula en el apartado 3.

b) Grado 2 dos (2) plantas, incluida la planta baja pero no la planta ático.

2. La altura máxima de cornisa en cada grado y en función del número de plantas es la siguiente:

a) Grado 1:

- tres (3) plantas: diez (10) metros.
- cuatro (4) plantas: trece (13,00) metros.
- cinco (5) plantas: dieciséis (16,00) metros.

b) Grado 2: siete (7) metros.

3. Por encima de la altura máxima de la edificación se permite una planta ático, según la definición recogida en la Ordenanza Municipal de la Edificación. El plano de fachada de esta planta ático deberá quedar remetido de la general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros. No obstante, si la edificación está flanqueada por algún edificio con altura superior en número de plantas, se podrá tramitar un Estudio de Detalle para situar libremente la superficie construida en planta ático, sin que de ello resulte una mayor edificabilidad.

4. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se grafía en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Artículo 91. Exención de la dotación de aparcamiento.

En todos los edificios con acceso exclusivo por calles peatonales, o de escasa anchura, el Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento exigida en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 92. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

Los cuerpos salientes en fachada que se permiten son los balcones, balconadas y miradores, con las dimensiones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación. Los miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis (6) metros.

Además, en las calles de ancho superior a seis (6) metros también se admiten los cuerpos volados cerrados con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros. La suma de los frentes de todos los vuelos cerrados no podrán superar el treinta por ciento (30%) de la longitud de la fachada en cada planta.

#### CAPÍTULO 4. ORDENANZA Nº 3 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Artículo 93. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «3».

2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

##### Sección 1ª: Condiciones de uso

Artículo 94. Uso característico.

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 95. Usos compatibles

Con independencia de la aplicación de las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación para la compatibilidad con el uso residencial, son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial en categoría I y situación A.
- b) Terciario:
  - Comercial en categoría I y situación de planta baja.
  - Oficinas.

- Salas de Reunión sin espectáculos en edificio exclusivo.  
c) Equipamientos y Servicios Públicos: todos sus usos por menorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

##### Sección 2ª: Condiciones de la edificación

Artículo 96. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º y 2º a continuación del número 3 correspondiente a la Ordenanza.

Además, en las zonas señaladas con asterisco a continuación del número 3, las condiciones de edificación serán las que se establecen en los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, que se incorporan al presente PGOU como Áreas con Planeamiento Incorporado (API's).

## Artículo 97. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

## a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: seis (6) metros.
- Grado 2: quince (15) metros.

## b) Superficie mínima de parcela.

- Grado 1: cien (100) metros cuadrados.
- Grado 2: quinientos (500) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

d) Se eximen de estas condiciones las parcelaciones con destino a viviendas de promoción pública para las que se estará a lo contemplado en su normativa específica.

## Artículo 98. Posición de la edificación.

1. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:

- Grado 1: No se establece retranqueo salvo que ya existan edificaciones retranqueadas en la calle o manzana en que se ubique la parcela, en cuyo caso se redactará un Estudio de Detalle para ordenación volumétrica.

- Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales y testero, según se determina para cada grado:

- Grado 1: No se establece retranqueo.

- Grado 2: La separación de la edificación a los linderos laterales y testero será igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

3. Los espacios libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código «L» en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación permanente, permitiéndose las piscinas.

## Artículo 99. Ocupación de la parcela.

1. Los coeficientes de ocupación asignados a cada grado son:

- Grado 1: Cien por cien (100%).
- Grado 2: cincuenta por ciento (50%).

2. La limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante.

## Artículo 100. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la parcela.

2. La altura máxima de cornisa para cualquiera de los grados será de siete (7) metros.

## Artículo 101. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad bruto máximo por parcela para cada grado es el siguiente:

- Grado 1: uno con ocho (1,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: cero con cinco (0,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificables sobre rasante, con independencia de su destino.

## Artículo 102. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada veinticinco (25) metros cuadrados del espacio libre de la parcela.

## CAPÍTULO 5. ORDENANZA N° 4 - ORDENACIÓN EXISTENTE

## Artículo 103. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código 4.

2. Corresponden a las ordenaciones unitarias existentes de vivienda colectiva, o de ejecución unitaria, en las que se mantienen las condiciones de edificación de la ordenación aprobada.

## Sección 1ª: Condiciones de uso

## Artículo 104. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

## Artículo 105. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

## a) Industrial en categoría I y en situación A

## b) Terciario:

- Comercio en categorías I y II, situación en planta baja
- Oficinas

b) Equipamientos y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales, en situaciones de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.

## c) Transporte y comunicaciones: garajes - aparcamientos

En cualquier caso se considerará como uso compatible cualquier otro contemplado como tal en el proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia.

## Sección 2ª: Condiciones de la edificación

## Artículo 106. Edificabilidad.

La edificabilidad correspondiente a cada zona delimitada es la existente o aprobada por el Ayuntamiento.

Excepcionalmente, se admitirá un incremento de edificabilidad de hasta un cinco por ciento (5%) de la existente, con las siguientes condiciones:

- que se trate de construcciones complementarias al uso principal y vinculadas registralmente a las fincas existentes que se realice bajo un proyecto único promovido por la comunidad o mancomunidad de propietarios con capacidad de representación en el conjunto de las fincas afectadas

- que se redacte un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica y el reajuste de las alineaciones (interiores y exteriores)

## CAPÍTULO 6. ORDENANZA N° 5.- INDUSTRIAL

## Artículo 107. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código 5.

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianerías o en edificio aislado.

## Artículo 108. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación, se distinguen tres (3) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º y 3º a continuación del número 5 correspondiente a la Ordenanza.

Además, en las zonas señaladas con asterisco a continuación del número 5, las condiciones de edificación serán las que se establecen en los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, que se incorporan al presente PGOU como Áreas con Planeamiento Incorporado (API's). En el supuesto de que el planeamiento incorporado no recoja condiciones de uso, serán las que se establecen para el grado 2º.

## Sección 1ª: Condiciones de uso

## Artículo 109. Usos característicos.

El uso característico se establece para cada uno de los grados:

- Grado 1: Industrial en categorías I y II, situación B, C o D.
- Grado 2: Industrial en categoría II y situaciones B, C o D.
- Grado 3: Industrial en categoría II y situación D.

## Artículo 110. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

## 2. Grado 1:

- a) Terciario:
  - Hospedaje.
  - Comercio, categorías I y II.
  - Oficinas.
  - Salas de Reunión.

## b) Equipamientos y Servicios Públicos:

- Deportivo.
- Público-Administrativo.
- Servicios Urbanos.
- Servicios infraestructurales.
- Cultural.

## c) Transporte y comunicaciones: Garajes-aparcamientos.

## 3. Grado 2:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al uso industrial con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados.

## b) Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio, categorías I y II.
- Oficinas.
- Salas de Reunión.

## c) Equipamiento y Servicios Públicos:

- Deportivo.
- Público-administrativo.
- Servicios Urbanos.
- Servicios Infraestructurales.
- Cultural.

## d) Transporte y comunicaciones: Garajes-aparcamientos.

## 4. Grado 3:

a) Residencial. Se admite el uso de vivienda siempre que esté ligada al uso industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados por vivienda.

## b) Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio, con categorías I y II.
- Oficinas.
- Salas de Reunión.

## c) Equipamiento y Servicios Públicos:

- Deportivo.
- Público-administrativo.
- Servicios Urbanos.
- Servicios infraestructurales.
- Cultural.

## d) Transporte y comunicaciones: Garajes-aparcamientos.

## Sección 2ª: Condiciones de la edificación

## Artículo 111. Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

## a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: doce (12) metros.
- Grado 2: veinte (20) metros.
- Grado 3: treinta (30) metros.

## b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: cuatrocientos (400) metros cuadrados.

- Grado 2: mil (1.000) metros cuadrados.

- Grado 3: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

## Artículo 112. Posición de la edificación.

1. La línea frontal de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:

- Grados 1 y 2: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros. En determinados supuestos se señalan espacios libres privado de edificación, identificado con relleno de color y el código «L» que no podrán ser ocupados con ningún tipo de edificación sobre y bajo rasante.

- Grado 3: se establece un retranqueo mínimo de siete (7) metros.

2. La separación de la línea de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:

- Grados 1 y 2: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.

- Grado 3: se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

## Artículo 113. Ocupación de la parcela.

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante asignados a cada grado son:

- Grado 1: cien por cien (100%).
- Grado 2: ochenta por cien (80%).
- Grado 3: sesenta por cien (60%).

## Artículo 114. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada grado, es el siguiente:

- Grado 1: uno con quince (1,15) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado 2: cero con nueve (0,9) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado 3: cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

## Artículo 115. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1).

Los semisótanos cuya altura de techo sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para cada grado en:

- Grados 1 y 2: siete con cincuenta (7,50) metros.
- Grado 3: diez (10) metros.

3. La altura máxima total en metros se establece para cada grado en:

- Grados 1 y 2: diez (10) metros.
- Grado 3: catorce (14) metros.

En el grado 3, estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

4. La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

## Artículo 116. Salientes en la alineación oficial exterior.

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del Capítulo 11 del Título I de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

## Sección 3ª: Condiciones estéticas

## Artículo 117. Cerramiento de parcelas.

La altura máxima total de la cerca de viario público o de separación con otra parcela, será de tres (3) metros desde la rasante de la acera.

## CAPÍTULO 7. ORDENANZA N° 6 -TERCIARIO

## Artículo 118. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código 6.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

También incluye el área delimitada en el Santuario Virgen de la Cabeza al objeto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Admite la implantación de un área de servicio con instalaciones permanentes de restauración y los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos. Las condiciones específicas se determinan en el artículo 126 del presente capítulo.

## Sección 1ª: Condiciones de uso

## Artículo 119. Uso característico.

Los usos característicos son los de hospedaje y comercio en sus tres categorías.

## Artículo 120. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Residencial: se admite la vivienda de quien guarde la instalación, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos por vivienda.

b) Terciario:

- Oficinas.

- Salas de Reunión en sus dos categorías.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: se admiten los usos pormenorizados de deportivo, público-administrativo, social-asistencial, cultural y servicios urbanos.

d) Transporte y comunicaciones: Garajes-aparcamientos.

## Sección 2ª: Condiciones de la edificación

## Artículo 121. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º y 3º a continuación del número 6 correspondiente a la Ordenanza.

## Artículo 122. Condiciones de las parcelas.

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

## Artículo 123. Posición de la edificación.

1. En los grados 1º y 2º la posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a) no queden medianeras al descubierto.

b) si las parcelas colindantes están calificadas como edificación unifamiliar grado 2º, suelo urbanizable, o suelo no urbanizable, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Los espacios libres privados identificados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código «L», no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante.

2. En el grado 3º la línea de edificación deberá separarse de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros y la ocupación máxima de la parcela será del quince por ciento (15%).

## Artículo 124. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece para cada grado:

- Grado 1: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

- Grado 2: dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

- Grado 3: cero con tres (0,3) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

## Artículo 125. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

- En los grados 1º y 2º es la que figura señalada con número en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

- En el grado 3º es de tres (baja+dos) plantas.

Los semisótanos cuya altura de techo sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

2. La altura máxima de pisos es la siguiente:

- En planta baja: cinco (5) metros

- En planta piso: tres con treinta (3,30) metros.

Artículo 126. Condiciones específicas para dos ámbitos determinados.

Las presentes condiciones específicas son aplicables, exclusivamente, a las áreas delimitadas en los planos VC-1 (campamento turístico de Virgen de la Cabeza) y AND-2.4 (cafetería restaurante en la parcela catastral 90100A5VH0191S0001IF de la calle Puerta Madrid).

1. En el campamento turístico de Virgen de la Cabeza:

a) Las edificaciones de carácter permanente no podrán ocupar más del cinco por ciento (5%) de la superficie total de la zona delimitada en el plano VC-1 y su altura máxima será de una (1) planta, con cuatro con cincuenta (4,50) metros a la línea de cornisa.

b) Las instalaciones cumplirán la normativa sectorial aplicable.

2. En la parcela catastral 90100A5VH0191S0001IF:

a) Se permiten obras de rehabilitación

b) Solo se admite el uso pormenorizado de Salas de Reunión.

## CAPÍTULO 8. ORDENANZA N° 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

## Artículo 127. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación con relleno de color y el código correspondiente al uso característico.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

## Sección 1ª: Condiciones de uso

## Artículo 128. Uso característico.

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

DOC: Docente

DEP: Deportivo

SAN: Sanitario

SAS: Social-asistencial

CUL: Cultural

RG: Religioso

PAD: Público-administrativo

SU: Servicios urbanos

SI: Servicios infraestructurales

2. En las parcelas calificadas con el código «PO»- equipamiento de uso polivalente podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

## Artículo 129. Usos compatibles.

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico, así como los garajes-aparcamientos.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico docente y religioso.

## Sección 2ª: Condiciones de la edificación.

## Artículo 130. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto.

b) Si las parcelas colindantes están calificadas con la Ordenanza de Edificación unifamiliar, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

c) Los espacios delimitados como libres de edificación «L» no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante.

## Artículo 131. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

- Docente y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

- Sanitario, Social-asistencial, cultural y Religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

- Público-administrativo, Servicios urbanos, Servicios infraestructurales y Polivalente: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

- En parcela identificada como SU-E se mantiene la edificabilidad existente.

2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

## Artículo 132. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, ajustándose en lo posible a las alturas existentes en el entorno.

## CAPÍTULO 9. ORDENANZA N° 8 - PARQUES Y JARDINES

## Artículo 133. Ámbito y clases.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color correspondiente. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. Las condiciones que se señalan para los Parques y Jardines serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de la normativa urbanística.

El subsuelo de esta zona puede destinarse a la ejecución de equipamientos y/o aparcamientos en el régimen que establezca el Excelentísimo Ayuntamiento de Andújar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de estas Normas.

3. Se distinguen las siguientes clases:

- APU: Áreas públicas, que corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.

- ZV: Parques y jardines, que corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

## Artículo 134. Condiciones de las áreas públicas.

1. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el cinco por ciento (5%) de su superficie y siempre que se destine a los siguientes usos:

a) Comercio de la categoría I, con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados en forma de restaurantes, bares y cafeterías; así como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados.

b) Oficinas y almacenes vinculados al servicio de las áreas públicas, así como otros servicios urbanos.

c) Salas de reunión siempre que su superficie en el conjunto del área no exceda del cinco por ciento (5%) de la superficie total.

d) Equipamiento y Servicios, excepto los usos pormenorizados de Sanitario, Social-asistencial y Religioso, salvo los puestos de socorro con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

2. En las áreas públicas de la zona del Santuario de Virgen de la Cabeza, las edificaciones sólo podrán destinarse a servicios urbanos y no podrán ocupar más del dos por ciento (2%) de su superficie.

3. Se admiten asimismo las construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

## Artículo 135. Condiciones de los parques y jardines.

1. Las zonas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrá disponerse edificación permanente solo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.

4. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

## Artículo 136. Acceso a los edificios desde parques y jardines.

Desde los parques y jardines se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, emergencia y acceso a cocheras.

CAPÍTULO 10. ORDENANZA N° 9  
POBLADOS DE COLONIZACIÓN

## Artículo 137. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación para cada uno de los 4 poblados de colonización y para el poblado de San José.

2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada de I y II plantas de altura, con edificaciones anejas destinadas a usos agrícolas. Las parcelas y edificaciones

destinadas a usos de equipamiento y zona verde se regulan por lo establecido en la ordenanza correspondiente.

3. En el caso del Poblado de El Sotillo, las determinaciones que se establecen en este capítulo son de aplicación a las edificaciones que no forman parte del conjunto original en el que solo se permiten obras que no modifiquen la estructura, los acabados exteriores y los volúmenes primitivos.

#### Sección 1ª: Condiciones de uso

##### Artículo 138. Uso característico.

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar coexistiendo con los usos de almacén de productos y maquinaria agrícola, así como la estabulación a pequeña escala.

##### Artículo 139. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Terciario: Comercial en categoría I y situación de planta baja.
- b) Equipamiento y servicios públicos: Todos los usos pormenorizados de equipamiento y servicios salvo servicios urbanos.

#### Sección 2ª: Condiciones de la edificación

##### Artículo 140. Condiciones de la edificación.

1. En las parcelas existentes no se permiten segregaciones.
2. En las parcelas de los nuevos desarrollos, las segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Longitud mínima del lindero frontal: siete (7) metros
  - b) Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.
3. Se eximen de estas condiciones las parcelaciones con destino a viviendas de promoción pública para las que se estará a lo contemplado en su normativa específica.

##### Artículo 141. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. No obstante, los espacios libres privados identificados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «L», no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante.

Se debe mantener la solución tipológica de edificación en cada poblado.

##### Artículo 142. Ocupación de la parcela.

Los coeficientes de ocupación de la parcela por la edificación se establecen para cada poblado:

- El Sotillo y Vegas de Triana: noventa por ciento (90%).
- La Ropera y Los Villares: ochenta por ciento (80%).
- San José: setenta por ciento (70%).

##### Artículo 143. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela para cada poblado es el siguiente:

- El Sotillo y Vegas de Triana: uno con tres (1,3) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- La Ropera y Los Villares: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
- San José: cero con ocho (0,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

##### Artículo 144. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación destinada a vivienda se establece en dos (B + 1) plantas y seis (6) metros de altura total.
2. Las edificaciones complementarias tendrán una altura máxima de una (1) planta sin superar los cuatro (4) metros de altura total.

#### Sección 3ª: Condiciones estéticas

##### Artículo 145. Acabado de fachadas.

1. No se permiten los salientes tipo marquesina.

2. No se permiten cuerpos salientes de ningún tipo sobre la alineación exterior.

3. Las fachadas serán enfoscadas y pintadas en blanco o encaladas. Los zócalos, recercados, impostas, etc., se ajustarán en cuanto a materiales y dimensiones al diseño original de cada uno de los poblados.

4. Las bajantes de los canalones cuando existan quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta (50) centímetros por debajo de la altura de comisa.

##### Artículo 146. Cubiertas.

Solo será autorizable la cubierta inclinada con teja curva cerámica en su color natural, debiendo de ser del mismo material los elementos complementarios de la cubierta.

#### CAPÍTULO 11. ORDENANZA N° 10 - EDIFICACIONES ROMERAS EN VIRGEN DE LA CABEZA

##### Artículo 147. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano VC-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en la zona del Santuario Virgen de la Cabeza, con relleno de color y el código 10.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a albergues sociales, entendiéndose por éstos aquellas edificaciones para el uso comunitario y temporal de los miembros de una asociación, pública o privada.

Se prohíben expresamente aquellas tipologías propias de la vivienda unifamiliar en hilera con accesos independientes, y que introduzcan elementos de distorsión en la imagen urbana de la zona y el uso que se pretende para su destino. Se estará, en todo caso, al criterio de los órganos competentes municipales, que podrán denegar las autorizaciones para la construcción en aquellos casos en que se presuma un uso distinto al recogido en el planeamiento.

A título no limitativo, se entenderá como tipología no ajustada al uso de albergues previstos cuando concorra alguna de estas circunstancias:

- Publicidad, en cualquier medio, destinada a la puesta en el mercado de inmuebles proyectados en esta zona.
- Existencia de unidades que puedan ser objeto de inscripción registral por sí misma desde un vial (público o privado) dentro de un conjunto edificatorio mayor, y con tipologías propias, por distribución y dimensión de las piezas habitables, de un uso residencial no comunitario.
- Edificaciones aisladas que por sus características sean inapropiadas para el uso comunitario en parcela registrable vinculada a la edificación de superficie inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados o distancia entre construcciones menor de diez (10) metros.
- Cada albergue deberá disponer de un salón social cubierto común de al menos cincuenta (50) metros cuadrados, más cuatro (4) metros cuadrados por cada dormitorio de que disponga el albergue.

- Utilización en revestimientos verticales exteriores de terrazo, gres u otro material parecido. Deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 67 sobre Condiciones estéticas en la zona del Santuario.

3. Condiciones de urbanización: con carácter previo a cualquier actuación de edificación de nueva planta, para cualquier uso permitido en el suelo urbano del Santuario (residencial, terciario o equipamiento) se realizarán las obras de urbanización e instalaciones necesarias para garantizar la acometida a una red de saneamiento y depuración en perfecto funcionamiento.

#### Sección 1ª. Condiciones de uso

##### Artículo 148. Uso característico.

El uso característico es el de Residencia Comunitaria de carácter temporal.

## Artículo 149. Usos compatibles.

Se consideran compatibles los usos de equipamiento y servicios siguientes: Sanitario, Social-asistencial, Cultural y Público-Administrativo.

## Sección 2ª. Condiciones de la edificación

## Artículo 150. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se distinguen dos grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano VC-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º y 2º a continuación del número 10 correspondiente a la Ordenanza.

## Artículo 151. Condiciones de las parcelas.

1. En el grado 1º no se permiten segregaciones del parcelario actual.

2. En el grado 2º no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: cincuenta (50) metros.

b) Superficie mínima de parcela: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

## Artículo 152. Posición de la edificación.

1. En el grado 1º las nuevas edificaciones podrán ocupar la totalidad de la parcela salvo los espacios delimitados como libres de edificación «L» que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación permanente o temporal.

2. En el grado 2º la nueva edificación deberá separarse de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros y la ocupación máxima de la parcela será del quince por ciento (15%).

La ocupación máxima se aplicará no solo a la totalidad de la parcela, sino también a las fracciones de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en que pueda subdividirse la finca.

## Artículo 153. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (baja+1) en ambos grados.

2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para cada grado:

- Grado 1º: seis (6) metros.

- Grado 2º: siete (7) metros.

La edificación que se proyecte deberá englobarse, en todos sus puntos, en el volumen delimitado por la rasante natural del terreno y una línea paralela a ésta y separada la distancia establecida como altura máxima de la línea de cornisa. Este volumen no podrá ser sobrepasado salvo en edificaciones cuya fachada se sitúe por debajo de la rasante actual (impidiendo la ventilación e iluminación) de la planta baja, en este caso se considerará ésta como sótano, contando a partir de la inmediatamente superior las condiciones de altura de la edificación, y salvo por la formación de las cubiertas, no siendo utilizable, en este caso, el espacio ubicado entre la cubierta y la línea de cornisa.

## Artículo 154. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se establece para cada grado:

- Grado 1º: uno con ocho (1,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado 2º: cero con treinta (0,30) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

La edificabilidad deberá referirse, no solo a la totalidad de la parcela, sino también a las fracciones de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en que pueda subdividirse la parcela.

## CAPÍTULO 12. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

## Sección 1ª: Disposiciones Generales

## Artículo 155. Definición y delimitación.

1. Las Áreas con Planeamiento Incorporado (API's) son aquellas áreas en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento en tramitación, o aprobado definitivamente.

2. Las Áreas con Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con la simbología «API» seguida de la identificación correspondiente a cada ámbito.

## Artículo 156. Regulación de las Áreas con Planeamiento Incorporado.

1. Cada Área con Planeamiento Incorporado se configura como un área de reparto independiente a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios, manteniéndose el aprovechamiento determinado en los instrumentos de planeamiento y/o gestión aprobados, o en tramitación.

2. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Andújar y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.

3. La competencia del Plan General para completar en suelo urbano la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, se efectúa en las Áreas con Planeamiento Incorporado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado.

Se incluye una ficha para cada Área con los siguientes aspectos:

a) Antecedentes: Se recogen los expedientes administrativos que configuran la base del planeamiento y gestión de los terrenos que integran el Área con Planeamiento Incorporado.

b) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, recogiendo las modificaciones introducidas respecto a las obrantes en los antecedentes.

c) Normativa: recoge las condiciones de la edificación y los usos, precisando las particulares condiciones de regulación del Área con respecto a las generales del PGOU.

4. Las condiciones generales de uso y edificación aplicables serán las contenidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

5. El número total de viviendas y edificabilidad señalados en las fichas de API's que prevean usos residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el desarrollo del Plan General, salvo aquellas parcelas que se destinen voluntariamente, sin formar parte del porcentaje obligatorio marcado por el Plan General y la legislación urbanística, a viviendas en régimen protegido, en cuyo caso el número de viviendas asignado y edificabilidad podrán ser superados en el porcentaje resultante de la aplicación de los coeficientes de homogenización que establece el Plan General para el suelo urbanizable y que se reproducen a continuación, y sin que con ello se afecten a las dotaciones ni al viario, y previa redacción de un Estudio de Detalle que garantice la ordenación urbanística del área.

USO	COEFICIENTE
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1,00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	0,80
VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO	0,60
TERCIARIO	1,00

## Sección 2ª: Fichas de las Áreas con planeamiento incorporado

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-1
ANTECEDENTES:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, entre Ronda Mestanza y calle Velillos, aprobado definitivamente el 06/04/2006. PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente 16/06/2006 PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente 21/09/2006		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²) :	2.508,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²) :	2.508,00	
	CESIÓN VIARIO (m²) :	829,00	
NORMATIVA	Las condiciones de uso son las establecidas en las ordenanzas 2.Manzana Cerrada, grado 2º y 3.Edificación Unifamiliar. Las condiciones de edificación son las del Plan Especial.		
UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-P1
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por la C.P.U. el 26-4-1991. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por la C.P.U. el 22-7-1993 y por el Ayuntamiento el 21-7-2005. PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente 16-06-2006. PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente 21-09-2006.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):	140.250,00	
	SISTEMA GENERAL INTERIOR DE ESPACIOS LIBRES (m²):	11.100,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):	95.510,50	
	SUELO NETO INDUSTRIAL (m²):	86.045,50	
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m²):	13.000,00	
- EQUIPAMIENTO (m²):	3.900,00		
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las establecidas en la Ordenanza 5-Industrial en su grado 2º. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial y sus modificaciones.		
UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-P2
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por la C.P.U. el 12-4-1994. PROYECTO DE COMPENSACIÓN, aprobado definitivamente. PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente. ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA (Parcelas 113 a 120), aprobado definitivamente el 26-12-2001. ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS 107 a 112, aprobado definitivamente. ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS 127 a 130, aprobado definitivamente el 18-11-2003.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):	127.924,00	
	SISTEMA GENERAL INTERIOR DE ESPACIOS LIBRES (m²):	11.418,00	
	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	665	
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):	86.996,00	
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
- ZONA VERDE (m²):	14.075,00		
- EQUIPAMIENTO (m²):	21.086,00		
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las establecidas en las Ordenanzas 2-Manzana Cerrada, grado 1º y 3-Edificación Unifamiliar. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial, otros instrumentos urbanísticos y Criterios Municipales asumidos en el desarrollo del sector		
UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-P3
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20-12-2001. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 19-02-2004. MODIFICACIÓN PUNTUAL MANZANA M-1, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20-12-2007 PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, aprobado definitivamente el 23-01-2004. PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente. PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente.		
MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU	Dentro del ámbito se delimita una Actuación de Dotación, englobando la manzana 2 y parte de la M-3, junto con los terrenos de los jardines del Hotel Del Val que se califican como espacio libre de uso y dominio público y como equipamiento, compensando la edificabilidad atribuida de 1 m²/m², con incremento de edificabilidad en dichas manzanas y una nueva manzana edificable M-4.		
CARACTERÍSTICAS: Datos correspondientes al Plan Parcial	SUPERFICIE TOTAL (m²): Plan Parcial	68.575,0	
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²): Plan Parcial	48.002,5	
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- EQUIPAMIENTO PLAN PARCIAL (m²):	8.826,00	
- ZONA VERDE (m²): Plan Parcial	6.857,00		

NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 3 – Edificación Unifamiliar y 2 – Manzana Cerrada, grado 1º. Las condiciones de la edificación son las señaladas en el Plan Parcial.
-----------	--

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-P4
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 18-9-2003.		
MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU	Se delimita una Unidad de Ejecución que comprende la mayor parte de los terrenos del ámbito de la Unidad de Ejecución 3 delimitada por el Plan Parcial, así como otros terrenos exteriores, con el objetivo de completar la trama urbana y ejecutar una parte de la vía de ronda.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):		81.386,61
Datos correspondientes al Plan Parcial	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):		33.840,00
	SUELO NETO RESIDENCIAL (m²):		36.285,00
	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		300
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m²):		8.304,00
	- EQUIPAMIENTO (m²):		6.795,00
	- SISTEMA GENERAL DOTACIONAL (m²):		8.347,61
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 3 -Edificación Unifamiliar y 2-Manzana Cerrada, grado 1º. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. La UE-2 del Plan Parcial destinará la totalidad del suelo residencial a vivienda protegida, pudiendo aumentar la edificabilidad de acuerdo con el coeficiente de tipología recogida en esta Revisión.		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-P10
ANTECEDENTES:	PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-1, aprobado definitivamente el 17-11-2005. PLAN PARCIAL del sector 10, aprobado definitivamente el 9-7-2007.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):		23.865,30
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):		8.633,27
	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		76
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m²):		2.386,50
	- EQUIPAMIENTO (m²):		1.036,00
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 3 -Edificación Unifamiliar y 2-Manzana Cerrada, grado 1º. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial.		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-P11
ANTECEDENTES:	PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-1, aprobado definitivamente el 17-11-2005. PLAN PARCIAL del sector 11 y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-11-A aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10-7-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):		49.334,70
	SISTEMA GENERAL INTERIOR DE ESPACIOS LIBRES (m²):		7.000,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):		17.847,00
	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		156
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m²):		4.933,50
	- EQUIPAMIENTO (m²):		2.098,50
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 2 – Manzana Cerrada, grado 1º y 3-Edificación Unifamiliar. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial.		
OBSERVACIONES	Los propietarios del Área pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados por la construcción de la rotonda prevista en el Camino del Calvario, así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-TOROS
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente el 19-07-2007 PROYECTO DE REPARCELACIÓN aprobado definitivamente el 25-04-2008 PROYECTO DE URBANIZACIÓN aprobado definitivamente el 23-07-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):		7.000,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):		5.600,00
	SUELO NETO RESIDENCIAL (m²):		3.425,00
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m²):		910,00
NORMATIVA	Las correspondientes a las ordenanzas 2 – Manzana Cerrada grado 2º y 3 – Edificación Unifamiliar grado 1º		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-A57
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, en terrenos aledaños al Polígono de la Fundación, aprobada definitivamente por la CPU el 21-06-2001.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):	20.313,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m <sup>2</sup> ):	14.125,45	
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m <sup>2</sup> ):	2.031,00	
	- EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> ):	813,00	
NORMATIVA	Las correspondientes a la ordenanza 5-Industrial, grado 1º.		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-TRIANA
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, sobre terrenos de Hermanos Lobatón Espejo, situados en el Km. 1 de la carretera de Andújar a Arjona, aprobada provisionalmente el 13-06-2000. PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente el 15-03-2007		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):	114.153,58	
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m <sup>2</sup> ):		
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m <sup>2</sup> ):	9.736,05	
	- EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> ):	5.707,68	
NORMATIVA	La definida en el Plan Parcial.		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-JR (JUAN ROBLEDO)
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE. Aprobado definitivamente el 19-06-2008.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):	850	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> ):	4.170	
	- EN SÓTANO (2 plantas):	1.690	
	- SOBRE RASANTE (PB+2 plantas+ático) (m <sup>2</sup> ):	2.480	
	USO: Aparcamiento público y privado		
NORMATIVA	La establecida en el Estudio de Detalle para su ordenación volumétrica		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-CAS (CUESTA CASTEJÓN)
ANTECEDENTES:	PLAN ESPECIAL, aprobado definitivamente el 16-10-2003		
CARACTERÍSTICAS: Datos del ámbito delimitado	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):	818,20	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> ):	818,20	
	SUELO NETO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> ):	644,90	
NORMATIVA	La recogida en la presente Revisión, incluidas condiciones particulares de la Ordenanza 1 – Conservación Ambiental, salvo determinaciones expresas contenidas en el Plan Especial		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-CRI (SAN CRISTOBAL)
ANTECEDENTES:	MODIFICACION PUNTUAL PGOU aprobada definitivamente el 21-12-1993 ESTUDIO de DETALLE		
CARACTERÍSTICAS: Datos del ámbito delimitado	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):	3.500,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> ):		
	SUELO NETO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> ):	1.128,00	
NORMATIVA	La recogida en la presente Revisión, incluidas condiciones particulares de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada, grado 1º, salvo determinaciones expresas contenidas en el Estudio de Detalle.		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-PB (PIO BAROJA)
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE Aprobación definitiva el 10-07-2008		
CARACTERÍSTICAS: Datos del ámbito delimitado	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):	2.307,44	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> ):	3.438	
	SUELO NETO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> ):	1.938,78	
	SUELO ESPACIO LIBRE PRIVATIVO PEATONAL	368,66	
NORMATIVA	Las condiciones de la edificación son las definidas en el Plan Parcial y en el Estudio de Detalle aprobados. Las condiciones de uso son: Manzana Este: Las de la Ordenanza 3- Vivienda Unifamiliar Manzana Oeste: las de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada, grado 1º,		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-BB (BATALLA DE (BAILÉN))
ANTECEDENTES:	ESTUDIOS DE DETALLE Aprobaciones definitivas 17-04-2008 y 18-12-2008		

MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU	El espacio libre/viario interior tendrá la consideración de Privativo. Se suprimen los pasos peatonales bajo edificación recogidos en los Estudios de Detalle aprobados.		
CARACTERÍSTICAS: Datos del ámbito delimitado	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):		3.833
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> ):		3.885
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de edificación y usos son las de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada, grado 2º quedando limitada la edificabilidad del conjunto a los 3.885 m <sup>2</sup> reseñados.		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-PP5 CALVARIO
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente el 16-07-2009 (BOP nº 174 de 30-07-2009)		
MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU	De las dos Unidades de Ejecución que contempla el Plan Parcial, la denominada UE 5.2 deberá contribuir en 792.748 m <sup>2</sup> a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras. En compensación, dicha Unidad de Ejecución 5.2 no reservará aprovechamiento urbanístico para Sistemas Generales Exteriores, de forma que las 4.392,81 UAs contempladas en el Plan Parcial con este fin, corresponden en su totalidad a los propietarios del Sector.		
CARACTERÍSTICAS: Datos correspondientes al Plan Parcial	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):		100.778,95
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m <sup>2</sup> ):		50.241,25
	SUELO NETO CON APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> ):		45.083,60
	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		403
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m <sup>2</sup> ):		10.587,42
	- EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> ):		9.630,31
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada, grado 1º, Ordenanza 3 - Edificación Unifamiliar y Ordenanza 6 - Terciario. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial.		
OBSERVACIONES	La contribución a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras, de acuerdo a lo señalado en la Memoria y el Programa de Actuación, es de 792.748 m <sup>2</sup> . Esta contribución se efectuará en las condiciones señaladas en el apartado "Modificación que introduce el PGOU" de esta ficha. Los propietarios del Área pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados por la construcción de la rotonda prevista en el Camino del Calvario, así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-DP (DON PEDRO)
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento el 16-Abril-2009.		
CARACTERÍSTICAS:	Ocupa el espacio del antiguo Hotel Don Pedro y sus instalaciones complementarias		
	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):		1.153,52
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m <sup>2</sup> ):		3.474,70
	EDIFICABILIDAD POR USOS (m <sup>2</sup> ):		
	- RESIDENCIAL		2.240,00
	- HOSTELERO		1.234,70
	ESPACIO LIBRE PRIVADO(m <sup>2</sup> ):		366,40
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de edificación son las de la Modificación del PGOU aprobada inicialmente. Las condiciones de uso para la edificación residencial son las establecidas en la Ordenanza 2 en su grado 1º. En la parcela de uso Hostelero las condiciones de uso son las establecidas en la Ordenanza 7 (Terciario), considerando únicamente el uso Hostelero como uso característico.		

### CAPÍTULO 13. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIONES DE DOTACIÓN

#### Sección 1ª: Disposiciones Generales

##### Artículo 157. Definición y delimitación.

De acuerdo con el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (TRLR), en la presente Revisión del PGOU se distinguen dos tipos de actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización que incluyen tanto la de nueva urbanización como las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

Corresponden a las Unidades de Ejecución que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en los que aparecen identificadas con la simbología «UE» seguida de una letra y de un número correspondiente a cada Unidad de Ejecución. La letra se corresponde con el ámbito en que se localiza: A-Andújar; LR-La Ropera; SJ-San José de Escobar; VC-Virgen de la Cabeza; VI-Los Villares.

En estos ámbitos el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en la legislación urbanística. Cuando en los planos se recoge una ordenación concreta, ésta tiene carácter indicativo y podrá ajustarse mediante la redacción de un Es-

tudio de Detalle que establecerá las dimensiones del viario de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Cada ámbito de Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

En la presente Revisión sólo se delimita una Actuación de Dotación en el ámbito del Área con Planeamiento Incorporado API-P3 que se encuentra urbanizado y sobre el que se plantea una ampliación de su ámbito, para incluir como zona verde del sistema local de espacios libres a los jardines del hotel Del Val.

Artículo 158. Regulación de las Unidades de Ejecución.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.

b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señala iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señala iniciativa privada la Administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

c) Programa: Para las Unidades de Ejecución programadas en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor de la presente Revisión del PGOU:

- Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación.

Las que aparecen sin programar podrán desarrollarse cuando los propietarios así lo acuerden.

d) Edificabilidad: la superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de

cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en la edificabilidad asignada a la Unidad.

e) Aprovechamiento: En las Unidades de Ejecución para usos industriales el aprovechamiento es coincidente con la edificabilidad.

En las Unidades de Ejecución para usos residenciales, de acuerdo con la legislación urbanística, deberá destinarse el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública salvo en el caso de las Unidades de Ejecución LR-1, LR-2, S2 y S4 (en los poblados de La Ropera y Llanos del Sotillo) en que el porcentaje de edificabilidad residencial destinado a vivienda de protección oficial será del cincuenta por ciento (50%). En consecuencia, el aprovechamiento se ha calculado al ponderar los metros cuadrados construibles de cada uso - tipología con los coeficientes de ponderación siguientes:

USO	COEFICIENTE
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN RÉGIMEN LIBRE – TERCIARIO	1,25
VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RÉGIMEN LIBRE	1,00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RÉGIMEN PROTEGIDO	0,75

Cuando el uso dominante no sea la vivienda plurifamiliar en régimen libre se aplican los coeficientes de ponderación resultantes de mantener esa misma proporción. En el caso de que sólo exista tipología de vivienda unifamiliar se asigna el coeficiente unitario a la libre, y cero con setenta y cinco (0,75) a la edificabilidad en vivienda protegida.

f) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito. El suelo en el que se localice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento deberá ser urbanizado por los propietarios.

4. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General, o cualquier otro instrumento urbanístico contemplado al efecto por la legislación urbanística.

5. Cada Unidad de Ejecución, cuando así se indica en la ficha, debe sufragar, en función de la edificabilidad residencial o industrial que tiene asignada, los costes que le corresponden para la ejecución de los sistemas generales. Estos costes señalados en la ficha se actualizarán desde junio de 2008 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC.

Artículo 159. Regulación de las Actuaciones de Dotación.

Las determinaciones particulares de la Actuación de Dotación se recogen en la siguiente ficha:

PLANO N°	AND-2.5	DENOMINACIÓN:	Jardines Del Val	AD N°	A-1
OBJETIVOS:	Obtener para uso público como zonas verdes y equipamiento los terrenos de los jardines del Hotel Del Val compensando a sus propietarios con edificabilidad residencial y completando las manzanas definidas en el Plan Parcial del sector 3 que se recoge en la presente Revisión del PGOU como un Área con Planeamiento Incorporado (API-P3). Obtener parte del suelo necesario para ejecutar la glorieta del cruce de las calles Río Betis y Hermanos del Val.				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	INICIATIVA:			Privada
	INSTRUMENTOS:	PROGRAMA:			1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	15.676,02	EDIFICABILIDAD (en m²)	14.668,64	
	ORDENANZAS DE APLICACION:	APROVECHAMIENTO (en U.A.):			
	2-Manzana Cerrada, grado 1° - En la Manzana Oeste (Bloques I y II) se admite una edificabilidad de 4.415,96 m² - En la Manzana Este se admite una edificabilidad de: Bloque III = 5.126,34 m² Bloque IV = 5.126,34 m² 8-Parques y Jardines En los viales peatonales de nueva creación se permite el aprovechamiento del subsuelo para uso privativo de aparcamiento. No se obliga a retranqueo de ático en las fachadas sobre los viales de nueva creación.	10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):  1.466,86			
CESIONES:	6.954,69 m² de zonas verdes, 1.779,4 m² de equipamiento, 231,57 m² del terreno correspondiente a la báscula en calle Hermanos del Val y 1.926,61 m² del viario peatonal				

## Sección 2ª: Fichas de las Unidades de Ejecución

PLANOS N°	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Ctra. La Ropera 1	UE N°	A-1	
OBJETIVOS: Completar la trama urbana con suelo industrial y obtener suelo libre de uso público en zona de protección del arroyo.						
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Compensación	INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		15.661	EDIFICABILIDAD (en m²)		11.858,80
	ORDENANZAS DE APLICACION:		5-Industrial, grado 1º y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		11.858,80
	CESIONES:			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		1.185,88
	CESIONES:		638 m² de zonas verdes, así como el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 129.163 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.				
PLANOS N°	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Ctra. La Ropera 2	UE N°	A-2	
OBJETIVOS: Completar la trama urbana con suelo industrial y obtener suelo libre de uso público en zona de protección del arroyo.						
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Compensación	INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		6.853	EDIFICABILIDAD (en m²)		4.261,90
	ORDENANZAS DE APLICACION:		5-Industrial, grado 1º y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		4.261,90
	CESIONES:			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		426,19
	CESIONES:		451 m² de zonas verdes, así como el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 46.420 7 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.				
PLANOS N°	AND-2.1/4	DENOMINACIÓN:	Cuesta Castejón	UE N°	A-3	
OBJETIVOS: Rematar medianera y obtener suelo libre de uso público.						
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Cooperación	INICIATIVA:		Pública
	INSTRUMENTOS:		Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		3.593	EDIFICABILIDAD (en m²)		3.593,00
	ORDENANZAS DE APLICACION:		2-Manzana Cerrada, grado 1º y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		3.323,53
	CESIONES:			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		332,35
	CESIONES:		1.969,5 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
PLANOS N°	C-2A	DENOMINACIÓN:	Vistillas-Piedras	UE N°	A-4	
OBJETIVOS: Regularizar alineación en Paseo de las Vistillas en esquina con calle Las Piedras.						
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Compensación	INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS:		Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		2.341	EDIFICABILIDAD (en m²)		3.043,30
	ORDENANZAS DE APLICACION:		1-Conservación Ambiental	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		2.815,05
	CESIONES:			CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		281,50
	CESIONES:		El viario grafiado en planos			
PLANOS N°	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Peones Camineros	UE N°	A-5	
OBJETIVOS: Completar la trama urbana dando continuidad a viarios existentes						
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Cooperación	INICIATIVA:		Pública
	INSTRUMENTOS:		Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		Sin programar

ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	11.309	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> )	5.311,80
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	4.913,42
	2-Manzana Cerrada, grado 2°		10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	491,34
	CESIONES:	745 m <sup>2</sup> de zonas verdes, 5.742 m <sup>2</sup> de equipamiento y el viario grafiado en planos.		

PLANOS N°	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Norte PP-4	UE N°	A-6
OBJETIVOS: Completar la trama urbana dando continuidad a viarios existentes y ejecutar un tramo de la ronda norte de la ciudad					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	23.841	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> )	13.519,20	
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	12.505,26	
	3-Unifamiliar, grado 1°, con la edificabilidad resultante de distribuir la edificabilidad total de la Unidad de Ejecución		10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	1.250,53	
	CESIONES:	135 m <sup>2</sup> de equipamiento y el viario grafiado en planos.			

PLANOS N°	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Mestanza-Verbena 1	UE N°	A-7
OBJETIVOS: Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público.					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	8.100	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> )	5.997,60	
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	5.547,78	
	3-Edificación Unifamiliar, grado 1° y 8-Parques y Jardines		10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	554,78	
	CESIONES:	2.887 m <sup>2</sup> de zonas verdes y el viario grafiado en planos			

PLANOS N°	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Mestanza-Verbena 2	UE N°	A-8
OBJETIVOS: Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público.					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	7.374	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> )	5.451,40	
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	6.059,55	
	2-Manzana Cerrada, grado 2°, 3-Edificación Unifamiliar, grado 1 y 8-Parques y Jardines		10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	605,95	
	CESIONES:	1.203 m <sup>2</sup> de zonas verdes y el viario grafiado en planos			

PLANOS N°	AND-2.2	DENOMINACIÓN:	Abanderado	UE N°	A-9
OBJETIVOS: Ordenar para usos residenciales y dotacionales terrenos ocupados por antigua instalación industrial obteniendo suelo y edificaciones para equipamiento público.					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	17.634	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> )	17.634,00	
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	16.311,41	
	2-Manzana Cerrada, grado 1°, 3-Edificación Unifamiliar, grado 1, 7-Equipamiento y 8-Parques y Jardines		10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	1.631,14	
	CESIONES:	3.850 m <sup>2</sup> de zonas verdes, 2.858 m <sup>2</sup> de suelo para equipamiento polivalente y el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 274.374 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS N°	AND-2.2	DENOMINACIÓN:	Seminario	UE N°	A-11
OBJETIVOS:		Ordenar para usos residenciales y dotacionales terrenos del Seminario de los Padres Paules, con cesión al Ayuntamiento de Andújar de los terrenos donde se ubica el edificio, conjuntamente con la construcción de 7.963 m <sup>2</sup>			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización para desarrollar el Convenio suscrito el 06/11/2008		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	52.223		EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> ):	33.058,87
	ORDENANZAS DE APLICACION:	2-Manzana Cerrada grado 2º con una altura máxima de 4 plantas (B+3) y ático = 290 viviendas 3-Edificación Unifamiliar grado 1º (B+1) = 22 viviendas 7-Equipamiento y 8-Parques y Jardines		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	21.356,02
				CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento se sustituye por el edificio existente.
	CESIONES:	24.287 m <sup>2</sup> de suelo de acuerdo con el Convenio suscrito el 06/11/2008			
PLANOS N°	AND-2.5	DENOMINACIÓN:	Ana María-Canal	UE N°	A-12
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	6.729		EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> ):	6.739,63
	ORDENANZAS DE APLICACION:	2-Manzana Cerrada, grado 1º y 7 – Equipamiento y servicios		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	6.234,16
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	623,42
	CESIONES:	1.311 m <sup>2</sup> de equipamiento y el viario grafiado en planos			
PLANOS N°	AND-2.5	DENOMINACIÓN:	Minguillos	UE N°	A-13
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana en zona industrial – terciario obteniendo suelo para zona verde junto al arroyo.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	27.466		EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> ):	15.113,28
	ORDENANZAS DE APLICACION:	6-Terciario, grado 1º, 7-Equipamiento y Servicios y 8-Parques y Jardines		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	15.113,28
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	1.511,33
	CESIONES:	5.846 m <sup>2</sup> de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 188.119 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.			
PLANOS N°	AND-2.4	DENOMINACIÓN:	Vivero	UE N°	A-14
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y completar la trama urbana de la zona industrial, localizando equipamiento			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	18.812		EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> ):	10.153,35
	ORDENANZAS DE APLICACION:	5-Industrial, grado 1º y 7-Equipamiento y Servicios		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	10.153,35
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	1.015,34
	CESIONES:	1.551 m <sup>2</sup> de zonas verdes, 4.453 m <sup>2</sup> de equipamiento y el viario grafiado en planos			
CONDICIONES:	El desarrollo de la unidad estará condicionado a que se garantice el mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al 80% de la originaria. Además, se debe adquirir el compromiso de reponer, en igual número de árboles que los eliminados, en las zonas verdes con las especies adecuadas				

PLANOS N°	AND-2.4	DENOMINACIÓN:	Omeda	UE N°	A-15	
OBJETIVOS: Garantizar su no inundabilidad y completar la trama urbana en zona industrial obteniendo suelo para equipamiento. Deberá cumplir lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.						
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Compensación	INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		28.844	EDIFICABILIDAD (en m²)		19.088,10
	ORDENANZAS DE APLICACION:		5-Industrial, grado 2°, 7-Equipamiento y Servicios y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		19.088,10
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		1.908,81
	CESIONES:		843 m² de zonas verdes, 856 m² de equipamiento y el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:			Deberá contribuir en 207.898 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS N°	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Andumueble	UE N°	A-16	
OBJETIVOS: Garantizar su no inundabilidad y regularizar alineación sobre A-4						
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Compensación	INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		Sin Programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		4.272	EDIFICABILIDAD (en m²)		2.100,00
	ORDENANZAS DE APLICACION:		5-Industrial, grado 2° y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		2.100,00
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		210,00
	CESIONES:		484 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			

PLANOS N°	AND-2.4/6	DENOMINACIÓN:	Sur de la Ciudad	UE N°	A-17	
OBJETIVOS: Garantizar su no inundabilidad y dotarla de los servicios urbanísticos						
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Compensación	INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		Sin Programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		55.319	EDIFICABILIDAD (en m²)		19.361,65
	ORDENANZAS DE APLICACION:		5-Industrial, grado 3°	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		19.361,65
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		1.936,17
	CESIONES:					

PLANOS N°	LR-1	DENOMINACIÓN:	La Ropera 1	UE N°	LR1	
OBJETIVOS: Posibilitar el crecimiento del Poblado de La Ropera. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.						
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Cooperación	INICIATIVA:		Pública
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		3.484	EDIFICABILIDAD (en m²)		2.003
	ORDENANZAS DE APLICACION:		9-Pobladros de Colonización y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		1.752,63
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		175,26
	CESIONES:		599 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			

PLANOS N°	LR-1	DENOMINACIÓN:	La Ropera 2	UE N°	LR2
OBJETIVOS:		Posibilitar el crecimiento del Poblado de La Ropera. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	3.681		EDIFICABILIDAD (en m²)	2.300
	ORDENANZAS DE APLICACION:	9-Poblados de Colonización		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	2.012,5
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	201,25
	CESIONES:	El viario grafiado en planos			

PLANOS N°	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Llanos del Sotillo 1	UE N°	S1
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y recoger edificación inacabada			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	1.880		EDIFICABILIDAD (en m²)	271,70
	ORDENANZAS DE APLICACION:	9-Poblados de Colonización		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	271,70
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	27,17
	CESIONES:	El viario grafiado en planos			

PLANOS N°	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Llanos del Sotillo 2	UE N°	S2
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad, completar la trama urbana y posibilitar el crecimiento del poblado. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	2.372		EDIFICABILIDAD (en m²)	1.427,40
	ORDENANZAS DE APLICACION:	9-Poblados de Colonización		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	1.248,98
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	124,90
	CESIONES:	El viario grafiado en planos			

PLANOS N°	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Llanos del Sotillo 3	UE N°	S3
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y posibilitar el crecimiento del Poblado y aumentar las dotaciones.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	5.854		EDIFICABILIDAD (en m²)	1.683,50
	ORDENANZAS DE APLICACION:	9-Poblados de Colonización y 7-Equipamientos y Servicios		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	1.683,50
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	168,35
	CESIONES:	2.932 m² de equipamiento y el viario grafiado en planos			

PLANOS N°	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Llanos del Sotillo 4	UE N°	S4
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y posibilitar el crecimiento del Poblado y aumentar las dotaciones de zonas verdes. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio

ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	11.327	EDIFICABILIDAD (en m²)	5.280,60	
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	4.620,56	
	9-Pobladors de Colonización y 8-Parques y Jardines		10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	462,05	
	CESIONES:	3.441 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
PLANOS Nº	AM-1.2	DENOMINACIÓN:	Los Villares	UE Nº	VI1
OBJETIVOS: Posibilitar la ejecución del vial sur del Poblado de Los Villares y la construcción de nuevas viviendas unifamiliares					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	6.752	EDIFICABILIDAD (en m²)	384	
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	384	
	3-Unifamiliar, grado 2º, excepto lo referente a edificabilidad y tamaño de parcela que sólo podrá subdividirse en un máximo de dos parcelas; y 8-Parques y Jardines		10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	38,40	
	CESIONES:	28 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
PLANOS Nº	VC-1	DENOMINACIÓN:	Virgen de la Cabeza	UE Nº	VC1
OBJETIVOS: Posibilitar el desarrollo de iniciativas existentes tendentes a la construcción de edificios destinados a albergues sociales y liberar suelo para aparcamiento de vehículos durante la romería.					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	41.962	EDIFICABILIDAD (en m²)	7.705,20	
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	7.705,20	
	10-Edificaciones Romeras, grado 2º sobre 25.684 m² y 8-Parques y Jardines		10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	770,52	
	CESIONES:	13.528 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			

TITULO V

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 160. Definición y categorías. Fichas del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Constituyen el suelo urbanizable todos los terrenos que, conforme a la clasificación establecida por el presente Plan, y de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, garantizan el desarrollo de Andújar a medio plazo.

2. El Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable.

a) Suelo Urbanizable Sectorizado.

b) Suelo Urbanizable No Sectorizado.

c) Suelo Urbanizable Ordenado, que de acuerdo con el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, corresponde a los sectores con planeamiento parcial aprobado definitivamente que traen causa de la Modificación del PGOU aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 2 de noviembre de 2006.

La delimitación del suelo urbanizable ordenado se recoge en su totalidad en el plano de Clasificación del Suelo en el núcleo de Andújar y su entorno (AND-1E). Las determinaciones básicas para el desarrollo de los cuatro sectores delimitados se recogen, sintetizando las establecidas en los correspondientes Planes Parciales aprobados, en las fichas siguientes:

UBICACIÓN:	ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	O-1 INNOVANDUJAR
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PLAN GENERAL, aprobada definitivamente el 2-11-2006 PLAN PARCIAL Sector 1, aprobado definitivamente el 15-11-2007 PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente el 14-2-2008 PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DOCUMENTO MARCO DE SISTEMAS GENERALES, aprobado definitivamente el 30-6-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):	350.196,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):	171.205,41	
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m²):	75.313,08	
	- EQUIPAMIENTO (m²):	14.083,10	
	- VIALES (m²):	76.747,61	
	- SISTEMA GENERAL 2 (m²):	12.846,00	
NORMATIVA	Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. Títulos II y III		

UBICACIÓN:	ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	O-2 INNOVANDUJAR
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PLAN GENERAL, aprobada definitivamente el 2-11-2006 PLAN PARCIAL Sector 2, aprobado definitivamente el 19-7-2007 PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente el 14-2-2008 PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DOCUMENTO MARCO DE SISTEMAS GENERALES, aprobado definitivamente el 30-6-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 594.875,00 EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m <sup>2</sup> ): 246.176,30 CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m <sup>2</sup> ): 65.925,79 - EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> ): 21.387,26 - VIALES (m <sup>2</sup> ): 89.031,65 - SISTEMA GENERAL 1 (m <sup>2</sup> ): 130.224,00 - SISTEMA GENERAL 3 (m <sup>2</sup> ): 16.090,00 - SISTEMA GENERAL 6 (m <sup>2</sup> ): 26.040,00		
NORMATIVA	Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. Títulos II y III		

UBICACIÓN:	ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	O-3 INNOVANDUJAR
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PLAN GENERAL, aprobada definitivamente el 2-11-2006 PLAN PARCIAL Sector 3, aprobado definitivamente el 19-6-2007 PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DOCUMENTO MARCO DE SISTEMAS GENERALES, aprobado definitivamente el 30-6-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 257.311,00 EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m <sup>2</sup> ): 138.364,98 CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m <sup>2</sup> ): 37.430,73 - EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> ): 10.417,31 - VIALES (m <sup>2</sup> ): 61.658,98 - SISTEMA GENERAL 4 (m <sup>2</sup> ): 9.439,00		
NORMATIVA	Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. Títulos II y III		

UBICACIÓN:	ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	O-4 INNOVANDUJAR
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PLAN GENERAL, aprobada definitivamente el 2-11-2006 PLAN PARCIAL Sector 4, aprobado definitivamente el 19-6-2008 PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DOCUMENTO MARCO DE SISTEMAS GENERALES, aprobado definitivamente el 30-6-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 240.655,00 EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m <sup>2</sup> ): 126.503,39 CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m <sup>2</sup> ): 46.500,02 - EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> ): 9.802,85 - VIALES (m <sup>2</sup> ): 49.020,74 - SISTEMA GENERAL 5 (m <sup>2</sup> ): 8.828,00		
NORMATIVA	Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. Títulos II y III		

## CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

### Sección 1ª: Determinaciones Generales

#### Artículo 161. Definición del suelo urbanizable sectorizado

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable mas idóneos para absorber los crecimientos previstos por el PGOU y, en consecuencia, deben ser desarrollados en los plazos establecidos en el apartado 3.2 del Programa de Actuación. Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se presentarán en el plazo máximo que se establece en cada una de las fichas de condiciones de desarrollo del área.

2. El Plan General, en base al modelo de desarrollo urbano previsto para el municipio, sólo establece Suelo Urbanizable Sectorizado a desarrollar en el primer cuatrienio.

3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable sectorizado aparece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código "S" seguido de un número ordinal correspondiente a cada ámbito.

#### Artículo 162. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado.

1. El suelo urbanizable sectorizado se divide en tres áreas de reparto, una de uso global residencial, otra de uso global industrial y una tercera de uso global terciario:

- La de uso global residencial incluye 3 sectores en el núcleo de Andujar, además de los sistemas generales interiores adscritos a la misma.

- La de uso global industrial incluye 3 sectores en el núcleo de Andujar.

- La de uso global terciario la constituye el sector S-2, en el Norte del núcleo de Andujar, con un sistema general interior.

2. El aprovechamiento medio de cada área de reparto del suelo urbanizable sectorizado se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie que abarcan todos los sectores incluidos y los sistemas generales adscritos a ellos.

3. El aprovechamiento objetivo total del área de reparto residencial se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes de uso-tipología y sector:

SECTOR	COEFICIENTE
S-3 ENSANCHE NORESTE	1,00
S-4 ENSANCHE SURESTE	1,00
S-7 ANTIGUO SUNP-2	1,00

USO-TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1,00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	0,80
VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO	0,60
TERCIARIO	1,00

El aprovechamiento medio del área de reparto residencial es de cero con treinta y seis mil trescientos sesenta y un (0,36361) metros cuadrados construibles en vivienda unifamiliar libre por metro cuadrado de suelo.

4. El aprovechamiento objetivo total del área de reparto industrial se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles del uso industrial ponderándolos con los siguientes coeficientes de sector:

SECTOR	COEFICIENTE
S-1 FRENTE CEMENTERIO	1,00
S-7 NORTE A-4 FUNDICIÓN	1,00
S-8 NORTE A-4 OESTE FUNDICIÓN	1,00

Se aplica un coeficiente de ponderación de 0,6 para el uso y tipología industrial.

El aprovechamiento medio del área de reparto industrial es de cero con treinta y cinco mil ciento noventa y ocho (0,35198) metros cuadrados construibles de uso industrial por metro cuadrado de suelo.

5. El aprovechamiento objetivo total del área de reparto terciario coincide con el sector que la integra y el aprovechamiento medio, aplicando un coeficiente de ponderación de 0,9 al sector, resulta ser de cero con treinta y cuatro mil quinientos veintitres (0,34523) metros cuadrados construibles de uso terciario por metro cuadrado de suelo.

**Artículo 163. Aprovechamiento en cada sector.**

1. El aprovechamiento objetivo que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable sectorizado viene determinado en las fichas que constituyen la Sección 3ª del presente Capítulo.

2. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento total del sector no podrán ser superados en ningún caso, salvo lo establecido en el punto 2 del artículo 174. No obstante, se permite la transformación de las edificabilidades asignadas a cada uso y tipología al resto de usos recogidos en las fichas siempre que se respete el valor mínimo de la edificabilidad para la vivienda en régimen protegido.

3. El número de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el desarrollo del Plan General, salvo aque-

llas parcelas que se destinen voluntariamente a viviendas de régimen protegido, sin formar parte del porcentaje determinado por el Plan General, en cuyo caso el número máximo de viviendas asignado podrá ser superado para ajustarse a las superficies máximas del programa de protección a que se acojan.

**Artículo 164. Condiciones de urbanización.**

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

**Artículo 165. Contenido de los Planes Parciales.**

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

**Artículo 166. Memoria del Plan Parcial.**

Describirá las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector.
- b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
- c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificable (suma de las de las parcelas edificables).
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos).
- i) Edificabilidad bruta.
- j) Aprovechamiento materializable en el sector.
- k) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- l) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- m) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

**Artículo 167. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.**

Los Planes Parciales expresarán las etapas de su ejecución, señalando las Unidades de Ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

**Artículo 168. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.**

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la ejecución de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 169. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua potable y agua reciclada, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 170. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, la Ordenanza Municipal de la Edificación y las presentes normas del Plan General.

#### Sección 2ª: Condiciones de la ordenación

Artículo 171. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Asimismo, considerará las posibles incompatibilidades entre los usos propuestos y los existentes en el entorno del sector, especialmente las que puedan surgir entre los usos industriales y los residenciales.

c) El nuevo tejido contará con un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre. Se definirán las características del mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

d) La red viaria que se diseñe asegurará la conectividad y la accesibilidad del sector al transporte público. Se contemplará la integración en ella de los desplazamientos en bicicleta, justificándose específicamente su no inclusión en el diseño que se adopte.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme del tejido urbano y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) La dotación de aparcamiento correspondiente a los distintos usos se situará en el interior de las parcelas.

g) Se valorará la conveniencia de introducir contenedores subterráneos de residuos urbanos y se analizará la solución adecuada para su integración en los espacios públicos.

h) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

i) Los centros escolares se integrarán de tal forma que dispongan de la fachada necesaria para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo. Siempre que sea posible se localizarán en manzanas completas y, en cualquier caso, sin compartir medianerías con edificaciones que se prevean adosadas a los linderos.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Artículo 172. Condiciones de la edificación.

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación. No obstante, podrán establecerse ajustes puntuales en aspectos tales como me-

dición de la altura, regulación de las plantas de la edificación, etc., teniendo en cuenta la topografía de la zona. Asimismo, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle podrán precisarse dichas determinaciones, sin que de ello resulte un aumento de la edificabilidad permitida.

2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.

3. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores y que producen una forma urbana característica son dos:

a) La tipología de edificación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua y sobre la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, normalmente, aunque no necesariamente, construida con edificación entre medianerías.

b) La tipología de edificación aislada, sea en bloques de vivienda colectiva o en viviendas unifamiliares, corresponde a la morfología urbana en que lo característico es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia y las fachadas de los edificios no se sitúan sobre la alineación de la calle ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta y entre cada edificio y los de su entorno.

Artículo 173. Condiciones de uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los sectores que se incluyen en el presente Capítulo. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

#### Sección 3ª: Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado: Fichas de los sectores

Artículo 174. Alcance de las determinaciones particulares.

1. En las fichas siguientes se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los sectores en que se ha dividido el suelo urbanizable sectorizado.

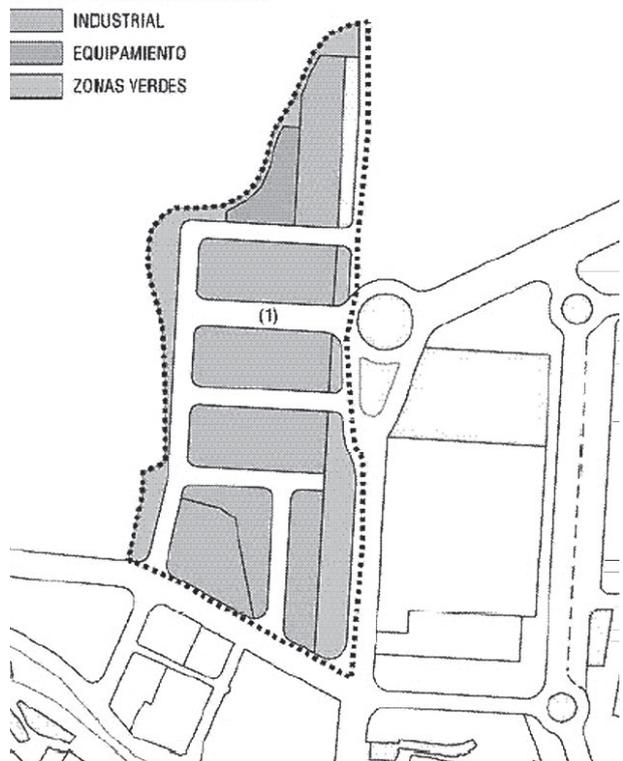
2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, siendo normativas las que, en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales. El aprovechamiento medio de las dos áreas de reparto son valores fijos, por lo que cualquier cambio justificado en la superficie recogida en la ficha tan sólo supondrá el reajuste de las edificabilidades y del aprovechamiento total del sector.

3. Las superficies de Sistema General son mínimas normativas de Plan.

4. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento y servicios públicos que se ceden al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento medio.

5. Para la aprobación de los Proyectos de Reparcelación será necesario justificar que se han abonado los costes imputados al sector como contribución a la ejecución de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad.

Artículo 175. Fichas de los sectores.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-1			
DENOMINACIÓN	FRENTE CEMENTERIO	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO N°	AND-2.1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 6,691	SIN S.G.: 6,691	
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
OBJETIVOS:	- Posibilitar el desarrollo de una iniciativa privada para crear suelo industrial en la zona norte. - Posibilitar la ejecución de un tramo de la ronda norte de la ciudad.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)			
	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	37.850	0	37.850
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,35198
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			22.710,00
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR			21.196.23
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR			1.513,77
<p><b>ESQUEMA INDICATIVO ORDENACION</b></p> <p> <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span> INDUSTRIAL  <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgray; border:1px solid black;"></span> EQUIPAMIENTO  <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgray; border:1px solid black;"></span> ZONAS VERDES                 </p> 			
<p>CONDICIONES DE DESARROLLO: Su desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, está condicionado a la redacción del Estudio de Inundabilidad del arroyo Tamuzoso que constituye el límite oeste para que en su ordenación se tomen las medidas oportunas y se proyecten las infraestructuras necesarias que aseguren su defensa ante inundaciones de periodo de retorno de 500 años. Se evitará la realización de muros que colindan con el arroyo así como su embovedado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad.</li> <li>- La zona verde local será como mínimo del 15% de la superficie total del sector. Al menos el 50% de ésta se localizará en el borde oeste como separación del arroyo y en ella se utilizará preferentemente vegetación de ribera.</li> <li>- La línea máxima de edificación se fija a 50 metros de la valla del cementerio, disponiéndose una zona verde de separación.</li> <li>- El vial (1) que arranca desde la rotonda en dirección oeste tendrá una anchura mínima de 22 metros. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados para la construcción de la rotonda que lo conecta con el camino del cementerio, así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.</li> <li>- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 418.062 €. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de suelos de sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.</li> </ul>			
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-2			
DENOMINACIÓN	TERCIARIO NORTE	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO N°	AND-2.1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 9,385	SIN S. G. : 7,8668	
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación

OBJETIVOS:	- Posibilitar una actuación para usos terciarios en el norte de la ciudad	
USO GLOBAL:	TERCIARIO	
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m <sup>2</sup> construidos)		
	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	36.000	36.000,00
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO TERCIARIO		0,34523
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR		32.400,00
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR		29.160,00
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR		3.240,00
CONDICIONES DE DESARROLLO:		
<p>- En la ordenación del sector se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 95/2001, de 3 de abril, artículo 39, sobre zonas de protección del cementerio.</p> <p>- Se dará continuidad a las calles de los bordes que se reflejan en el plano de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. La conexión con la Ronda Mestanza se realizará preferiblemente a nivel, por lo cual se elevará la cota de la Ronda San Pedro para conectarla con la glorieta prevista.</p> <p>- Las dotaciones se localizarán mayoritariamente en la zona de protección de los 50 metros del cementerio. Dichas dotaciones tienen que ser compatibles con lo establecido en el Decreto 95/2001, es decir, la zona deberá estar libre de toda construcción, aunque podrá estar ajardinada.</p> <p>- Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de su superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno. Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir.</p> <p>- Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.</p> <p>- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 454.432 €. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.</p> <p>- Se establece un plazo de un (1) año, desde la aprobación definitiva del PGOU, para la presentación del Plan Parcial para su tramitación. Cumplido este plazo el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de actuación a Cooperación.</p>		

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-3					
DENOMINACIÓN	ENSANCHE NORESTE		CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial		PLANO N°	AND-2.2	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 24,4884		SIN S.G.: 22,2007		
INICIATIVA	Privada		SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
OBJETIVOS:	- Programar a medio plazo el desarrollo residencial en el noreste de la ciudad. - Ejecutar un tramo de la vía de ronda de la ciudad.				
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL				
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m <sup>2</sup> construidos)					
	VIVIENDA PROTEGIDA	VDA. PLURIFAMILIAR LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	30.305	11.845	58.500	0	100.650
MÍNIMA	30.200				
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL					0,36361
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					86.159,00
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR Y SISTEMA GENERAL INTERIOR					80.137,70
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR					6.021,30

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

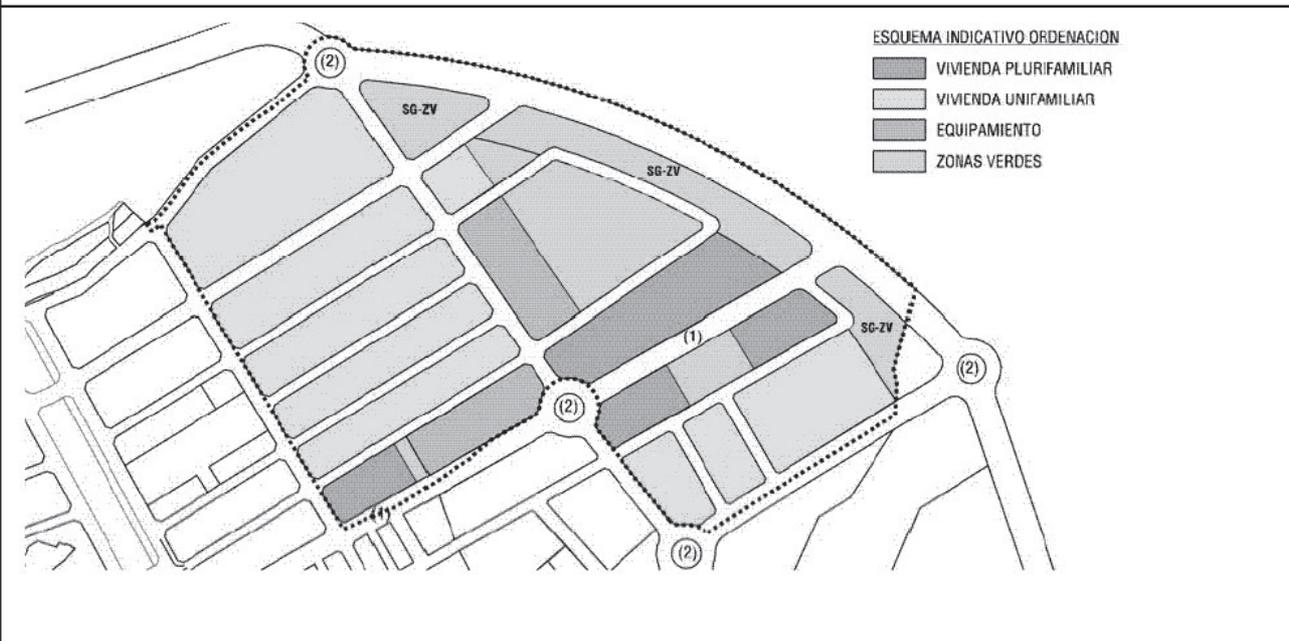
- Su delimitación responde a las exigencias de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y en su ordenación se asegurará la no inundabilidad de los terrenos aledaños al arroyo Minguillos. Se evitará la realización de muros que colinden con el arroyo así como su embovedado. En la zona verde sobre la margen del arroyo preferentemente se utilizará vegetación de ribera. El arroyo podrá ser cruzado por la Ronda Norte hasta la carretera al Santuario.

- La altura máxima de la edificación se fija en dos (B+2) plantas y ático. - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad.

- Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados para la construcción de las rotondas que lo conectan con el camino del Pino (noroeste) y, con la carretera del Santuario (este), así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.

- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, que solo se reparte entre el techo edificable de las zonas residenciales en régimen libre, de acuerdo con lo señalado en el Programa de Actuación, es de 1.588.147 €. Este coste se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura. El importe deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y sistema general interior, además de por los propietarios de terrenos de sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.

ORDENACIÓN OBLIGATORIA: Se prohíbe la ubicación de vivienda unifamiliar en manzanas con frente al vial señalado (1). Conexiones mediante rotondas (2)



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-4**

DENOMINACIÓN	ENSANCHE SURESTE	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO N°	AND-2.2/5

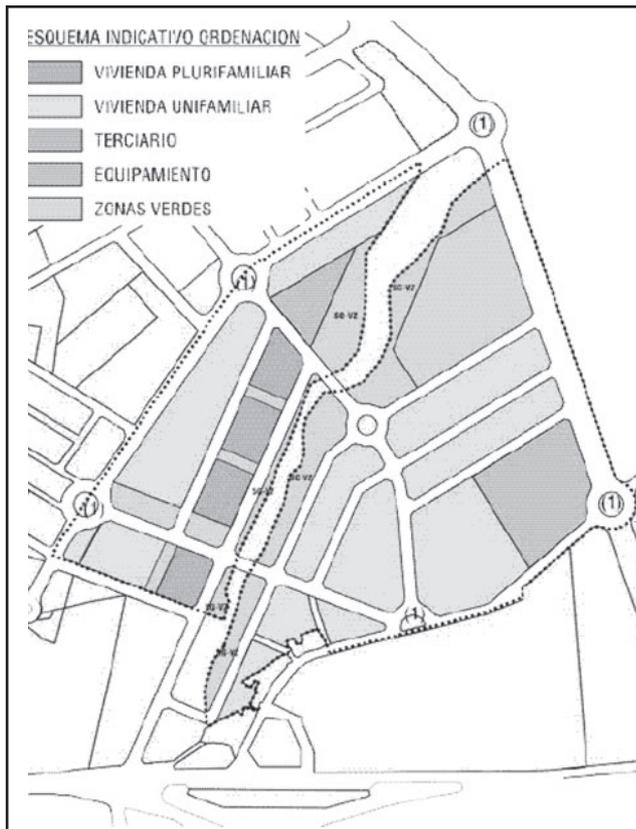
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 24,6225	SIN S.G.: 21,9695	
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación

OBJETIVOS: - Programar a medio plazo el desarrollo residencial en el este de la ciudad. - Completar una oferta para usos terciarios en el acceso a la ciudad. - Ejecutar un tramo de la vía de ronda de la ciudad.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m <sup>2</sup> construidos)					
	VIVIENDA PROTEGIDA	VDA. PLURIFAMILIAR LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	32.395	17.250	54.210	5.000	108.855
MÍNIMA	31.160				

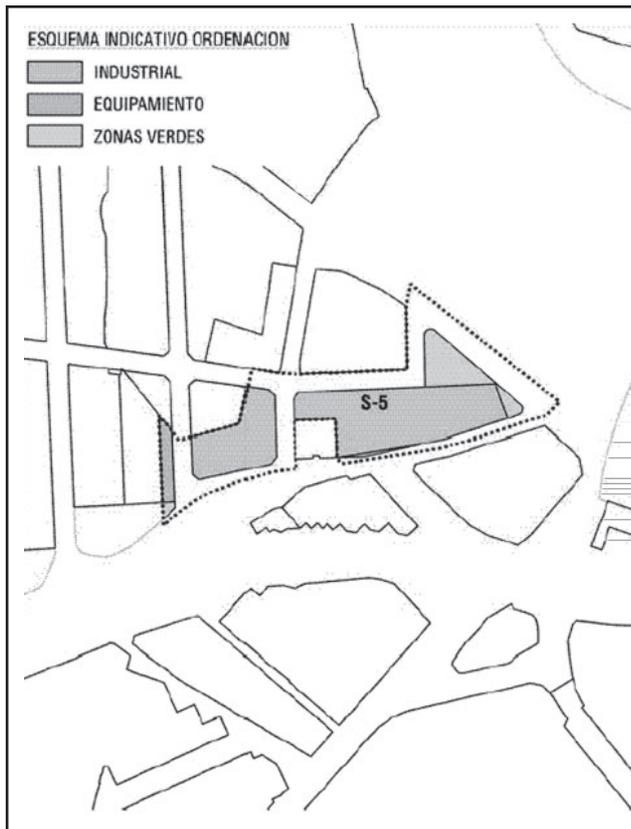
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL	0,36361
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	92.447,00
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR Y SISTEMA GENERAL INTERIOR	80.576,54
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR	11.870,46



CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Su delimitación responde a las exigencias de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y en su ordenación se asegurará la no inundabilidad de los terrenos aledaños al arroyo Minguillos. Se evitará la realización de muros que colindan con el arroyo así como su embovedado aunque podrá ser cruzado por los viarios necesarios. En la zona verde limitrofe al arroyo se utilizará preferentemente vegetación de ribera.
- La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas y ático.
- La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad.
- Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados para la construcción de las rotondas que lo conectan con el camino del Santuario y, con el camino de los Rubiales, así como cualquier terreno preciso para la construcción de infraestructuras generales.
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, que solo se reparte entre el techo edificable de las zonas residenciales en régimen libre, de acuerdo con lo señalado en el Programa de Actuación, es de 1.717.613 €. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y sistema general interior, además de por los propietarios de terrenos de sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.
- Las conexiones señaladas con (1) se realizarán mediante rotondas

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-5			
DENOMINACIÓN	NORTE A-4 FUNDICIÓN	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO N°	AND-2.4
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 2,237	SIN S.G.: 2,237	
INICIATIVA	Pública	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
OBJETIVOS:	- Completar el desarrollo industrial en la zona de la Fundición dando continuidad a viarios existentes y previstos en UE.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m <sup>2</sup> construidos)			
	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	13.422	0	13.422,00
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,35198
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			8.053,20
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR			7.086,32
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR			966,88



CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Para su desarrollo se deberán tener en cuenta los resultados del "Estudio Hidrológico del río Guadalquivir" redactado, en abril de 2006, para el PGOU. En todo caso su desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, está condicionado a que en su ordenación se tomen las medidas oportunas y se proyecten las infraestructuras necesarias para asegurar su defensa ante inundaciones de periodo de retorno de 500 años.
- La trama viaria se ajustará a la que se refleja en el gráfico adjunto.
- El equipamiento se localizará en el borde oeste, en contacto con la zona calificada de equipamiento en suelo urbano.
- La zona verde se dispondrá a modo de separación con la carretera del Sotillo.
- Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 148.249 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-6			
DENOMINACIÓN	NORTE A-4 OESTE FUNDICIÓN	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO N°	AND-2.3/4
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 8,2446	SIN S.G.: 8,2446	
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
OBJETIVOS:	- Completar el desarrollo industrial en la zona de la Fundición dando continuidad a viarios existentes.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m <sup>2</sup> construidos)			
	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	49.468	0	49.468,00
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,35198
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			29.680,80
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR			26.117,05
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR			3.563,75

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

- Para su desarrollo se deberán tener en cuenta los resultados del "Estudio Hidrológico e Hidráulico del río Guadalquivir" redactado, en abril de 2006, para el PGOU. En todo caso su desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, está condicionado a que en su ordenación se tomen las medidas oportunas y se proyecten las infraestructuras necesarias para asegurar su defensa ante inundaciones de periodo de retorno de 500 años.
- Se dará continuidad a la calle existente en borde oeste, así como a los viales que entroncan en el sector desde el Polígono de la Fundación (norte – sur) y desde el Polígono Guadalquivir (este – oeste).
- Las dotaciones se localizarán mayoritariamente en la zona calificada con dichos usos en suelo urbano.
- Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 546.386 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-7</b>					
DENOMINACIÓN	ANTIGUO SUNP-2	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO N°	AND-2.2		
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 6,1975	SIN S.G.: 5,989			
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		
OBJETIVOS:	- Programar a medio plazo el desarrollo residencial en el este de la ciudad. - Completar la ordenación prevista en el PGOU de 1989.				
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL				
<b>EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos)</b>					
	VIVIENDA PROTEGIDA	VDA. PLURIFAMILIAR LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	7.600		17.940		25.540
MÍNIMA	7.600		6.000		
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL					0,36361
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					22.500,00
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR Y SISTEMA GENERAL INTERIOR					20.281,17
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR					2.218,83

**ESQUEMA INDICATIVO ORDENACION**

- VIVIENDA PLURIFAMILIAR
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- EQUIPAMIENTO
- ZONAS VERDES

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

- La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas y ático.
- Complementará el sistema general de zonas verdes previsto en el API-A11 colindante.
- La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad.
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, que solo se reparte entre el techo edificable de las zonas residenciales en régimen libre, de acuerdo con lo señalado en el Programa de Actuación, es de 402.993 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y sistema general interior.

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sección 1ª: Determinaciones Generales

Artículo 176. Régimen urbanístico.

1. En tanto no se aprueben Planes de Sectorización los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.

2. Aprobado un Plan de Sectorización se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en el mismo.

Artículo 177. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Andújar podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística aplicable, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el presente capítulo.

3. En función del grado de desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento de Andújar podrá precisar los elementos de infraestructura exteriores al área que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.

4. Los Planes de Sectorización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 178. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización.

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código «NS» seguido del número de identificación a cada Ámbito.

2. No obstante lo anterior, los Planes de Sectorización podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no sectorizado siempre que la integración de éstas sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada una. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más áreas dentro de un Plan de Sectorización,

siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar la actuación correspondiente quede garantizada la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los ámbitos propuestos.

3. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

4. La edificabilidad lucrativa máxima permitida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos lucrativos permitidos en cada área, sin incluir las dotaciones públicas. Su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos, que deberán señalar los respectivos Planes de Sectorización. La diferencia entre la edificabilidad máxima total de cada área y la edificabilidad lucrativa que se materialice solo podrá destinarse a dotaciones públicas.

5. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Planes de Sectorización se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales.

6. Cuando el Plan de Sectorización afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Artículo 179. Condiciones de urbanización.

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable no sectorizado deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de la Urbanización.

Artículo 180. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua potable y agua reciclada, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 181. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		NS-1	
DENOMINACIÓN	MESTANZA	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANOS N°	AND-2.1/2
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 21,56	INICIATIVA	Privada
OBJETIVOS:	- Posibilitar la ejecución de un desarrollo residencial de baja densidad en la zona norte de la ciudad. - Ejecutar un tramo de la ronda norte de la ciudad.		
CARACTERÍSTICAS:			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Residencial, Terciario, Equipamiento y Servicios y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	53.913 m² de usos lucrativos		

**INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA**  
 - Su delimitación responde a la exigencia de la Declaración Previa de Impacto Ambiental de excluir los terrenos inundables de periodo de retorno de 500 años del arroyo Mestanza clasificándolos como suelo no urbanizable de especial protección.  
 - El desarrollo del sector está condicionado a la desafectación del tramo del Cordel de Mestanza incluido en el ámbito.  
 - En la ordenación del desarrollo del sector se debe contemplar el cauce fluvial del arroyo Mestanza con el objetivo de localizar en contacto con éste al menos una parte del sistema de zonas verdes. El diseño del parque fluvial resultante contemplará la utilización de especies características de vegetación de ribera y deberá tener en cuenta episodios de avenida. El arroyo podrá ser cruzado por los viarios necesarios  
 - Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir. El arbolado del parque ligado al arroyo no debe afectar a la circulación del agua en momentos de avenida .  
 - Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de su superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno.  
 - Deberá ejecutar la Ronda Norte comprendida en su ámbito hasta las glorietas de enlace previstas con el sector de suelo urbanizable sectorizado S3 colindante y con la Unidad de Ejecución del borde oeste.  
 - La altura máxima de la edificación se fija en 3 (B+2) plantas.  
 - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad.  
 La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 850.688 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		NS-2	
DENOMINACIÓN	FACHADA SUR	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANOS N°	AND-2.4/5
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 11,70	INICIATIVA	Pública
OBJETIVOS:	- Configurar una nueva fachada en el sur de la ciudad con usos terciarios. - Ejecutar la ronda sur de la ciudad.		
CARACTERÍSTICAS:			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Terciario, Equipamiento y Servicios y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	58.492 m <sup>2</sup> de usos lucrativos		
<b>INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA</b>			
- El desarrollo del sector está condicionado a la desafectación del tramo de la Cañada Real de Marmolejo incluido en el ámbito. - Su desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, está condicionado a que en su ordenación se tomen las medidas oportunas y se proyecten las infraestructuras necesarias para asegurar su defensa ante inundaciones de periodo de retorno de 500 años. Para su desarrollo se tendrán en cuenta los resultados del "Estudio Hidrológico e Hidráulico del río Guadalquivir" redactado en abril del 2006, para el PGOU. - Deberá ejecutar la ronda sur de la ciudad. - En el borde este se calificará suelo dotacional para reubicar el Colegio Público de San Eufrasio. - La altura máxima de la edificación se fija en 3 (B+2) plantas. - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 738.352 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.			

Disposición Transitoria para el Suelo Urbanizable.

En tanto no exista reglamento que desarrolle la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía las reservas para dotaciones en suelo urbanizable se ajustarán a los estándares mínimos que determina su artículo 17.1.2º, salvo que de la aplicación del Reglamento de Planeamiento de la ley estatal se infiera una dotación mayor. Dicho Reglamento será de aplicación en todo aquello que no contradiga la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO VI

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 182. Definición (DU).

1. A tenor de lo establecido en los artículos 10 y 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el presente título se indica para cada artículo la tipología, alcance y eficacia de sus determinaciones distinguiendo:

- Determinaciones Urbanísticas (DU), que pueden ser estructurales o pormenorizadas. Son determinaciones propias del PGOU, vinculantes y de aplicación directa en los expedien-

tes de concesión de licencia en virtud del artículo 19 de la LOUA.

- Directrices sectoriales (DS) que corresponden a recomendaciones de carácter indicativo o a la transcripción o interpretación de las determinaciones de la legislación sectorial aplicable cuya competencia corresponde a otros organismos.

2. Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellas áreas del territorio municipal en las que concurren una o más de las siguientes situaciones:

a) Tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Están sujetas a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Están sujetas a una protección especial en el Catálogo de Espacios Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén.

d) Son merecedoras de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, por razón de los valores e intereses en ellas concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

e) Se considera necesario preservar su carácter rural, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio de Andújar.

f) Constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria cuyas características procede preservar.

g) El mantenimiento de sus características se considera necesario para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

h) Presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, deslizamientos, inundaciones u otros riesgos naturales, que limitan usos y aprovechamientos.

i) Deben mantener su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente son incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

Artículo 183. División y delimitación del Suelo no Urbanizable (DU).

En atención a los criterios de clasificación expuestos en el artículo anterior, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- SNU-VP: Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de Vías Pecuarias y lugares asociados. Esta protección se aplica a las Vías Pecuarias en todo su recorrido, excepto en los tramos que discurran por suelos urbanos y urbanizables.

- SNU-PN: Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra de Andújar. Declarado por Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía. Incluye el espacio de la Red Natura 2000 ES6160006 Sierras de Andújar, que coincide con los terrenos correspondientes al Parque Natural, también está designado como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

- SNU-VN: Suelo No Urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos. Se incluyen los espacios de la Red Natura 2000: el espacio ES 6160008, Cuencas del Rumblar, Guadalen y Guadalmena y el espacio ES61600129 Río Jándula, declarados Zonas de Especial Conservación, en aplicación de la «Directiva Hábitats» 92/43 CEE. Asimismo se incluyen los montes públicos Baldíos de la Concepción, La Renegada y Zumacares, no incluidos en la Red Natura 2000.

- SNU-IN1: Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural. Se incluyen en esta categoría algunas zonas pertenecientes al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén como Complejos Serranos de interés ambiental y otras masas de encinar mariánico en el borde de la sierra con indudable interés paisajístico y botánico.

- SNU-IN2, Las Viñas: Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural cuyo deterioro debe detenerse. Se incluyen en esta categoría zonas con valores naturales semejantes a los de la categoría anterior pero que soportan actividades y aprovechamientos de carácter recreativo.

- SNU-VH: Suelo No Urbanizable de especial protección por control hidrológico y recursos agrarios: Vegas fluviales. Se incluyen, además de los cauces públicos, aquellas áreas próximas a los cursos de agua que están dentro de la zona inundable de una situación de avenida estimada para un periodo de retorno de 500 años, de acuerdo con los estudios hidrológicos elaborados según las directrices del Plan Hidrológico de

la cuenca del Guadalquivir y conocidos por el organismo de cuenca.

- SNU-AT: Suelo No Urbanizable de especial protección por recursos agrarios: Terrazas del Guadalquivir.

- SNU-FUA: Suelo No Urbanizable de especial protección por control de residuos radioactivos. Corresponde a los terrenos de la antigua Fábrica de Uranio de Andújar.

- SNU-R: Suelo No Urbanizable de carácter rural.

- SNU-HR: Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado.

Las categorías del Suelo No Urbanizable citadas en los párrafos anteriores quedan delimitadas en la serie de planos de «Clasificación del Suelo y Usos Globales» a escala 1:10.000.

Artículo 184. Régimen urbanístico (DU).

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable están sometidos al régimen que establece el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Las actividades industriales, incluidas las de servicio al tráfico de las carreteras, hospedaje y bares o restaurantes, existentes en el suelo no urbanizable no se considerarán como fuera de ordenación siempre que cumplan las condiciones generales de protección que se establecen en el Capítulo 2 del presente Título. Se podrán realizar obras de ampliación de la superficie construida sin superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad que tuvieran en la fecha de la aprobación definitiva del PGOU.

3. Las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable que cumplan las determinaciones de la legislación sectorial aplicable, y para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística recogido en el artículo 185 de la LOUA, no se considerarán como fuera de ordenación aunque no se ajusten a las determinaciones del PGOU sobre parcela mínima, separación de linderos, altura, etc., y ello con independencia de la necesaria justificación de la vinculación de la vivienda a la explotación de los recursos primarios de la finca para aquellas construidas con posterioridad a la entrada en vigor de la LOUA y del expediente de legalización que hubiere de tramitarse.

4. Cuando se solicite licencia para cualquier actuación en terrenos de monte público, incluidos en la Red Natura 2000 (Parque Natural y LIC) o zonas forestales será obligatoria la obtención de Informe previo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente.

5. En el Suelo No Urbanizable se establecen 7 Áreas de Reserva para la ampliación del patrimonio público del suelo, de acuerdo a lo establecido por el art. 73 de la LOUA, y con los siguientes objetivos:

- ÁREA DE RESERVA «ENCINAREJO».

El objetivo es su adquisición para la realización de una actuación pública relacionada con la investigación y/o educación ambiental ligada a la educación formal, no permitiendo otro tipo de usos como los turísticos, y limitando las actividades edificatorias a las mínimas imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes actualmente en el poblado.

- ÁREA DE RESERVA «RONDA MESTANZA».

El objetivo es su adquisición para dotaciones públicas.

- ÁREA DE RESERVA «ESTACION FERROCARRIL».

El objetivo es su adquisición para actuaciones públicas encaminadas al desarrollo económico del municipio.

- ÁREAS DE RESERVA «HOSPITAL», «LOS VILLARES», «SAN JOSÉ DE ESCOBAR» y «VEGAS DE TRIANA».

El objetivo es su adquisición para garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y/o a la introducción de dotaciones públicas.

#### Artículo 185. Segregaciones rústicas (DU).

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse segregaciones rústicas. Se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en el suelo no urbanizable de especial protección, a lo dispuesto sobre dimensiones mínimas de las parcelas en el Capítulo 4 del presente Título. En todo caso, estarán sujetas a licencia municipal previa en los términos del artículo 66.3 de la LOUA.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse segregaciones de fincas rústicas por debajo de las dimensiones señaladas en el punto anterior cuando tengan por objeto la implantación de edificaciones o instalaciones propias de las infraestructuras de servicio público, una vez aprobado el Proyecto de Actuación correspondiente. La superficie mínima de las parcelas resultantes será la establecida por la normativa urbanística a efectos de construcciones o instalaciones.

#### Artículo 186. Prohibición de parcelaciones urbanísticas (DU).

1. En el Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas, definidas en el artículo 14, siendo por tanto nulas de pleno derecho.

2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística en el suelo no urbanizable lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

#### Artículo 187. Nuevos asentamientos (DU).

1. A los efectos de lo dispuesto en el punto 6.a) del artículo 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se considera que se induce a la formación de un nuevo asentamiento cuando la edificación, construcción o instalación que se pretenda cumpla alguna de las condiciones siguientes:

a) se conecte a una red municipal existente de suministro de agua o saneamiento.

b) exija la utilización de algún servicio urbanístico común con otras edificaciones tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios aunque estos servicios no tengan las características exigidas en las áreas con destino urbano.

### CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

#### Artículo 188. Protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras (DS).

1. Las condiciones de protección de las carreteras son las establecidas por el organismo encargado de la carretera de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. Las zonas de dominio público, servidumbre y línea límite de edificación sobre la autovía A-4 son las que imponen la Ley y el Reglamento de Carreteras del Estado y para el resto de carreteras las que impone la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía. En concreto, las zonas de dominio público de las carreteras quedarán fuera del ámbito de los futuros estudios urbanísticos que se desarrollen en el municipio, debiendo grafarse esta zona en los planos correspondientes de dichos estudios. Toda actuación que se prevea sobre la Red de Carreteras del Estado requerirá la autorización expresa de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

2. Los proyectos de infraestructuras de comunicaciones deberán someterse al procedimiento de impacto ambiental previsto en la Ley GICA para este tipo de infraestructuras.

Tanto a las nuevas vías como a las modificaciones significativas de las ya existentes deberá establecerse las siguientes medidas correctoras:

\* Para la prevención de los efectos de la contaminación acústica, los proyectos se adaptarán a las previsiones establecidas por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

\* Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles previsibles en la zona.

\* Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico (ofreciendo itinerarios de coste similar) sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

\* Los montículos y obstáculos naturales se aprovecharán para encauzar la carretera de forma que se creen barreras acústicas entre el terreno adyacente y la carretera. Situar el trazado en trinchera resulta beneficioso desde el punto de vista acústico.

\* Las mejoras en el diseño de las vías públicas debe apostar por el uso y disfrute personal y la supresión de barreras físicas.

\* Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.

3. La distancia mínima de los cerramientos de parcelas con frente a cualquier camino de uso público o que dé servicio a más de una propiedad, será de cinco (5) metros al borde de la explanación. (DU).

4. Las condiciones de protección de la vía férrea son las establecidas en el Reglamento del Sector Ferroviario, Real Decreto 2387/04, de 30 de diciembre.

5. Las condiciones de protección de las redes de energía eléctrica, abastecimiento, saneamiento, gas, etc. son las establecidas por las compañías de servicios responsables de cada red.

#### Artículo 189. Protección de los cauces, riberas y márgenes (DS).

1. De acuerdo con lo establecido en el T.R. de la Ley de Aguas y en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, los márgenes de los cauces que constituyen el dominio público hidráulico están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

a) una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente en la que no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje.

b) una zona de policía de cien (100) metros de anchura, o en su caso la zona de flujo preferente, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a que se facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce, se mantenga o mejore la capacidad hidráulica de éste, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

2. Cualquier obra o actuación ubicada en las zonas de servidumbre o policía de un cauce público deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. En la zona de policía no se otorgará licencia urbanística para actuaciones que aún cumpliendo las normas urbanísticas carezcan de la autorización del organismo de cuenca.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las limitaciones y recomendaciones que establece el citado Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, especialmente las siguientes:

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal

o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Las riberas de los ríos y los cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que utilice aguas públicas, no procedentes de redes públicas, se exigirá que previamente haya sido reconocido el aprovechamiento de las mismas por el organismo de cuenca.

#### Artículo 190. Protección de las aguas subterráneas (DS).

1. No se concederá licencia urbanística para cualquier actividad o instalación que produzca vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales.

2. No serán autorizables las edificaciones o instalaciones que utilicen pozos ciegos en el terreno. La construcción de fosas sépticas o tanques de oxidación total sólo se autorizará cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante el estudio hidrogeológico exigido por el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que afecte al alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, se exigirá que previamente haya sido autorizada por el organismo de cuenca, en aplicación del Título IV de la Ley de Aguas y los artículos de la Sección 11 del Capítulo III del Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### Artículo 191. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos (DS).

1. Cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, evitará la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que el agua resultante tenga la calidad exigida para los usos a que vaya destinada. No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco ni aún previamente depuradas.

2. Las actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir proyecto ajustado a lo previsto en el artículo 246 del vigente RDPH (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril) para la concesión por la CHG de autorizaciones de vertidos. En aplicación de los artículos 100 y 103 del Texto

refundido de la Ley de Aguas, R.D.L. 1/2001, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido, sin perjuicio de que, por el tipo de actividad, deba someterse a las medidas establecidas en el Título II de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

#### Artículo 192. Protección de la vegetación (DU).

1. En general la utilización del suelo y las obras de edificación e instalaciones serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.

Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúan en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente.

Los propietarios de grandes plantaciones o árboles, estarán obligados a mantenerlos en base estado de condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obras se tomarán medidas encaminadas a la protección de la vegetación exigiendo su bienestar en la recepción de la obra.

2. La tala de árboles situados en masas vegetales sujetas a las determinaciones de estas Normas quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. En todos los demás casos será de aplicación la legislación sectorial pertinente, especialmente la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, la Ley 8/2003, de la flora y la fauna silvestres, y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad, y se requerirá la autorización administrativa de la Consejería de Medio Ambiente. (DS).

#### Artículo 193. Protección de la fauna (DS).

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un sólo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que pudieran afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los datos que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

3. Será de aplicación la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres, la Ley 2/1989, por la que se aprueba el inventario de los Espacios Naturales Protegidos, el Decreto 182/2005, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza de Andalucía, y la Orden de 13 de julio de 2007, por la que se desarrollan determinados aspectos del Decreto 182/2005.

#### Artículo 194. Protección del suelo (DU).

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier movimiento de tierra en pendientes superiores a 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup>, o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionalidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá reali-

zarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos, y ello con independencia de lo dispuesto en la legislación sectorial.

#### Artículo 195. Protección del paisaje (DS).

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertederos de residuos RCD, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberán realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del término municipal, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

Los elementos de publicidad actualmente existentes que no se ajusten a lo dispuesto en estas Normas tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

Será de aplicación el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración de espacios naturales afectos por actividades extractivas.

#### Artículo 196. Protección atmosférica (DS).

1. No se concederá licencia urbanística para la instalación de edificaciones o instalaciones que incumplan la legislación de protección atmosférica, entendida como tal la recogida en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental.

2. Para la concesión de licencia urbanística relativa a actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera se justificará, mediante la correspondiente autorización otorgada por el órgano competente, que se cumple lo dispuesto en el capítulo II, Título IV de la citada Ley.

#### Artículo 197. Prevención de Incendios Forestales (DS).

1. En aplicación del artículo 26 de la Ley 5/1999, de Prevención y lucha contra los incendios forestales, este Plan General de Ordenación Urbanística establece la Zona de Influencia Forestal que se señala en el plano T-6 y en los planos correspondientes de la serie planos T-3, a los efectos de la citada Ley.

2. En concordancia y manteniendo la prevalencia de la ley citada en el apartado anterior, se transpone en estas Normas Urbanísticas lo siguiente:

a) Se tendrá en cuenta los artículos 32, 33 y Sección Cuarta, Planes de Autoprotección de la Ley 5/99, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales; así como el artículo 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales

b) Requerirán Plan de Autoprotección los núcleos de población aislados, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro. En todo caso dichas construcciones y/o actividades mantendrán una faja de seguridad, de anchura mínima de quince (15) metros, libre de residuos, de matorral y de vegetación herbácea (pudiéndose mantener la masa arbolada y arbustiva aclarada), u

otros elementos que permitan, faciliten o incrementen la propagación del fuego.

3. Las edificaciones en terrenos forestales utilizarán materiales no combustibles en elementos exteriores, puertas y ventanas. En el caso de utilizar madera, deberá tener un tratamiento ignífugo.

#### Artículo 198. Prevención Ambiental (DS).

No se concederá licencia urbanística a ninguna actuación o actividad sometida al procedimiento de prevención ambiental si no cuenta con la correspondiente autorización en los términos que fija la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, o si en dicho procedimiento obtuviera una resolución negativa o fuera declarada no viable.

#### Artículo 199. Actuaciones sometidas a Prevención Ambiental (DS).

Las actuaciones sometidas a la Prevención Ambiental, en los términos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, son las contempladas en el Anexo I de dicha Ley.

#### Artículo 200. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público (DU).

Con independencia de las condiciones específicas detalladas, en su caso, en los capítulos 3 y 4 de este Título, de acuerdo con el tipo de actividad y clase de suelo en que se implanten deberán cumplir las siguientes condiciones.

1. Se justificará que no se produce limitación del campo visual ni ruptura o desfiguración del paisaje en lugares abiertos, en perspectivas de los núcleos de población o en entornos naturales con valores paisajísticos. Asimismo se justificará el respeto al medio natural.

2. Estarán vinculadas a la realización de una actividad empresarial.

3. Justificarán su viabilidad económico-financiera según criterios marcados por el Área de Desarrollo Local.

#### Artículo 201. Legislación sectorial aplicable (DS).

1. Los usos, actividades y aprovechamientos sobre suelo No Urbanizable que sean objeto de licencia urbanística, deberán cumplir las determinaciones de la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso, en razón de la materia.

2. Cuando la norma sectorial condicione expresamente la obtención de licencia al cumplimiento previo de sus determinaciones o a la autorización de planes o proyectos específicos, los actos de edificación o de construcción de infraestructuras o instalaciones sobre Suelo No Urbanizable no podrán obtener licencia hasta tanto no se hayan cumplido tales exigencias.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 202. Clases de usos (DU).

Según su posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal en su caso, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específicas para dicha clase de suelo no urbanizable.

c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Sección 1ª: Definiciones y conceptos para el suelo no urbanizable. Claves

Artículo 203. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos (DU).

1. Cercas o vallados. A3. Se entienden por tales todos aquellos cerramientos en suelo no urbanizable que por sus materiales y/o diseño no supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna, en los términos del artículo 22.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.

2. Desmontes y aterramientos. A4. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características morfológicas.

3. Captaciones de agua. A5. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

4. Construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación. A6. (Casetas agrarias). Se incluyen en esta denominación las casetas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias tales como alojamiento de carácter temporal para trabajadores, o almacenes de material y maquinaria, cuadras, establos y similares vinculadas a la actividad primaria de la finca.

5. Naves agrarias, almacenes y similares A7. (Naves agrarias) Se incluyen aquí las naves agrarias, las instalaciones para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; las edificaciones vinculadas a la actividad cinegética; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos para su explotación comercial; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

6. Invernaderos. A8. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

7. Establos, granjas avícolas, ganaderas y similares. A9. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, a la transformación de productos agrarios y forestales, vinculados o no a la finca sobre la que se ubican.

8. Piscifactorías. A10. Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.

9. Infraestructuras de servicio a la explotación. A11. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

Artículo 204. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros (DU).

1. Extracción de arenas o áridos. M1. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. M2. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

3. Extracciones mineras a cielo abierto. M3. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales, empleando técnicas mineras, entendiéndose por tales cualquiera de las siguientes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de 3 metros o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.

4. Extracciones mineras subterráneas. M4. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. Instalaciones anejas a la explotación. M5. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. Infraestructuras de servicio. M6. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

Artículo 205. Instalaciones y edificaciones industriales (DU).

1. Almacenes de productos no primarios. I1. Comprende los terrenos y establecimientos para el almacenaje de productos diversos destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. I2. Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad o tipología, requieren su implantación en suelo no urbanizable.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. I3. Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de servicios. I4. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

Artículo 206. Actuaciones de carácter turístico-recreativo (DU).

1. Adecuaciones naturalistas. T1. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como señalización, senderos y recorridos peatonales, etc..

2. Adecuaciones recreativas. T2. Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

3. Parque rural. T3. Conjunto de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, el recreo al aire libre y el conocimiento de la flora y la fauna (arboretos, zoológicos, etc.) generalmente complementario del resto de actuaciones turístico-recreativas definidas en este artículo. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. T4. Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores, así como las complementarias para uso, disfrute y ocio de los usuarios de las instalaciones.

Parque de atracciones. T5. Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

Acampada temporal. T6. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamento de turismo. T7. Los establecimientos regulados en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de Ordenación de los Campamentos de Turismo.

8. Instalaciones de restauración. T8. En general establecimientos o casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

9. Establecimientos hoteleros rurales. T9. Los definidos en el artículo 34 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros de Andalucía. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.

10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. T10. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

Artículo 207. Construcciones y edificaciones públicas singulares (DU).

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública puedan localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. A título no limitativo se incluyen dentro de esta categoría las edificaciones vinculadas a la defensa nacional, los centros sanitarios especiales, los centros de enseñanza o de interpretación del medio natural y las instalaciones deportivas singulares. Se distinguen, a efectos de su autorización, las edificaciones de titularidad pública (P1) de las que sean de titularidad privada (P2).

Artículo 208. Actuaciones de carácter infraestructural (DU).

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. C1. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra vinculada.

2. Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública. C2. De carácter permanente y previstas en un proyecto unitario, se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. C3. Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, y las áreas de servicio en el caso de las autopistas vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. C4. Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de ondas hertzianas, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética. C5. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión, los generadores eólicos, los captadores de energía solar, las centrales minihidráulicas y las subestaciones de transformación. No se incluye la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. C6. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores

y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Obras de protección hidrológica. C7. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a riesgos hidrológicos (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

8. Helipuertos y aeródromos. C8. Pistas con instalaciones y construcciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y aeronaves ligeras.

9. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. C9. Espacio acotado para uso de depósito de residuos inertes industriales, agrarios, residuos de construcción y demolición, tierras y residuos sólidos urbanos. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y reciclado de dichos residuos.

Artículo 209. Construcciones residenciales aisladas (DU).

1. Vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria o similar. V1. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las pequeñas instalaciones para uso doméstico que normalmente albergan los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda vinculada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. V2. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda vinculada a la guardería y alojamiento de personal laboral de fincas e instalaciones en el medio rural. V3. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal con la finalidad de atención a explotaciones agropecuarias, a edificios públicos singulares, etc.

Artículo 210. Otras instalaciones (DU).

1. Soportes de publicidad exterior. S1. Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. S2. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

Sección 2ª. Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso

Artículo 211. Edificaciones permitidas (DU).

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría concreta, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- Las explotaciones agropecuarias o similares, así como a las actividades propias del Hábitat Rural Diseminado.
- Las actividades extractivas.
- La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.

2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA, podrán edificarse asimismo construcciones o instalaciones para:

- Las actividades turísticas y recreativas no residenciales, así como otras actividades de utilidad pública e interés social.

b) La producción industrial.

c) La vivienda familiar vinculada a las actividades expresadas en el punto 1 de este artículo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, condición que se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

3. Sin perjuicio de lo establecido en las condiciones específicas para las edificaciones vinculadas a cada tipo de uso, se establecen las condiciones generales siguientes para las edificaciones:

a) Las construcciones se separarán, como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca, a excepción de lo marcado en las condiciones específicas para cada tipo de uso.

b) La edificabilidad máxima de la edificación será de cero con quince metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo (0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), a excepción de lo marcado en las condiciones específicas para cada tipo de uso.

c) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas áticos y semisótanos.

d) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.

e) Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial.

4. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

Artículo 212. Condiciones para las construcciones vinculadas a la producción agropecuaria (DU).

Podrán instalarse en cualquier parcela siempre que cumplan las condiciones que específicamente se establecen para cada categoría de suelo no urbanizable. En caso de que no estén establecidas cumplirán las siguientes:

1. Las cercas y vallados A3 en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La valla será de tela metálica. La distancia mínima entre postes será de 5-6 metros, salvo que puntualmente no lo admita la topografía del terreno. No se permite el asiento de tela metálica sobre obra de fábrica o cualquier otro sistema de fijado al suelo y su altura no deberá superar los doscientos diez (210) centímetros.

b) El retículo será de un mínimo de 30 x 18 centímetros. En caso de optar por otro tipo de retículo, deberán acondicionarse pasos de fauna cada cincuenta (50) metros a ras de suelo, contruidos por un material rígido, de dimensiones de treinta (30) centímetros en horizontal y veinte (20) centímetros en vertical.

c) No podrán utilizarse alambres de espinos en ningún punto del trazado a cualquier altura de la malla. Asimismo no podrá instalarse ningún tipo de visera, por lo que los postes de sujeción deberán ser rectos.

d) Queda prohibido el cerramiento de cualquier cauce de dominio público que pudiera afectarse, entendiéndose por tales los definidos en los artículos 2 y 4 de la Ley de Aguas. Igualmente, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 6 de la mencionada Ley, en las zonas de servidumbre de dichos cauces deberán establecerse accesos practicables.

e) Cualquier cerramiento con características técnicas diferentes a las enumeradas impide la libre circulación de la fauna

silvestre y tendrá carácter de excepción, por lo que se deberá justificar debidamente y para su autorización deberá ser informado por el órgano competente en materia medioambiental.

2. Las obras o instalaciones anejas a la explotación. A6 (Casetas agrarias) cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de la finca, caminos y carreteras.

b) Su superficie no superará el uno (1%) por ciento de la superficie de la parcela y en todo caso no será superior a cincuenta (50) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 metros) y la altura máxima de cuatro (4) metros, en una sola planta, no autorizándose los sótanos, semisótanos, entreplantas, ni planta bajo cubierta.

d) Se justificará de forma fehaciente la vinculación de la edificación proyectada a la explotación de los recursos primarios de la finca en el momento de la solicitud de licencia, tanto en lo que se refiere a su superficie, como a su tipología e instalaciones.

3. Las naves agrarias, almacenes y similares. A7 (Naves agrarias) cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de la finca, caminos y carreteras.

b) Su superficie no superará el uno (1%) por ciento de la superficie de la parcela.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro (4) metros y la altura máxima de cinco (5) metros en una sola planta, no autorizándose los sótanos, semisótanos, entreplantas, ni planta bajo cubierta.

d) Se justificará de forma fehaciente la vinculación de la edificación proyectada a la explotación de los recursos primarios de la finca en el momento de la solicitud de licencia, tanto en lo que se refiere a su superficie, como a su tipología e instalaciones.

4. Los invernaderos o protección de los cultivos. A8 cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y dos (2) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

c) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

d) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

5. Los establos, granjas y criaderos de animales. A9 cumplirán las siguientes condiciones:

a) En ningún caso la ocupación superará el tres (3%) por ciento de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales se destinen a la producción comercial de animales o sus productos o tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación al suelo urbano o urbanizable no será inferior a los quinientos (500) metros y doscientos cincuenta (250) metros de cualquier vivienda situada en otra parcela de suelo no urbanizable.

Estas limitaciones no afectarán a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento por sus características específicas (terapéuticas, deportivas, sociales etc.), y previa justificación razonada, precisen otras distancias o superficies.

c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cincuenta (4,5) metros y la máxima total de cinco con cincuenta (5,5) metros en una sola planta, no autorizándose los sótanos, semisótanos, entreplantas, ni planta bajo cubierta. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

Artículo 213. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas (DU).

1. Les serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 219 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de insalubridad o peligrosidad le correspondiesen las de la categoría b).

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

3. No se permitirán nuevas actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

Artículo 214. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras (DU).

1. No se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados. En el caso de las infraestructuras relacionadas en el artículo 208.4 la parcela podrá ser inferior siempre que se justifiquen sus dimensiones en función de las necesidades concretas de la instalación.

2. Se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

3. No se edificará a menos de cincuenta (50) metros de cualquier edificación residencial existente.

4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de mil (1.000) metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las gasolineras que podrá alcanzar los doce (12) metros.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

Artículo 215. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo (DU).

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

2. El área de concentración de albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos, así como aquellas instalaciones fijas permitidas por la legislación sectorial aplicable, se separarán de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.

3. La ocupación de la superficie de la parcela no será superior al setenta y cinco por ciento (75%).

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.

5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arborará perimetralmente.

6. Será de aplicación el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los Campamentos de Turismo.

Artículo 216. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de hostelería (DU).

1. Requiere la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se cumplirá el Decreto 20/2002, de turismo en el Medio Rural.

2. La actividad funcionará con un único contrato de suministro. No se permitirá la división horizontal del inmueble ni la enajenación o el arrendamiento de parte del mismo en ningún régimen jurídico.

3. Se prohíben las tipologías propias de la vivienda familiar o que los módulos puedan ser objeto de inscripción registral independiente.

4. No se podrá levantar ninguna nueva construcción en parcela de dimensión menor de cien mil (100.000) metros cuadrados. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la parcela.

5. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela. Al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida se destinará a espacios comunes.

6. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

8. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

Artículo 217. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de restauración (DU).

1. Requiere la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.

3. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

4. La altura máxima de coronación de la edificación será de cuatro con cincuenta (4,5) metros que se desarrollarán con un máximo de una (1) planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación, a excepción de intervenciones en edificaciones existentes. Se incluirán en dicho cómputo los áticos y semisótanos.

5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

Artículo 218. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y similares (forestales, cinegéticos, etc.) (DU).

Deberá cumplir las condiciones que específicamente se establecen para cada categoría de suelo no urbanizable. En lo que no esté establecido cumplirá las siguientes:

1. La superficie mínima de parcela necesaria será de tres (3) hectáreas.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a quince (15) metros.

3. La superficie edificada de la vivienda no superará los ciento cuarenta (140) metros cuadrados, incluidos anejos y en su caso semisótano y espacio abuhardillado.

4. La altura máxima de cornisa de la edificación será de cinco (5) metros que se desarrollarán con un máximo de una (1) planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. El cuerpo edificado se englobará en el volumen teórico formado por la rasante natural del terreno y un plano paralelo a éste trazado a cinco (5) metros.

5. Cumplirán las condiciones generales señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación para las viviendas con destino urbano.

6. No podrá construirse en tipologías de vivienda colectiva.

7. Para su autorización deberá justificarse que no inducen a la formación de nuevos asentamientos.

8. Contarán con un sistema de depuración de aguas residuales que garantice la no contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 219. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial (DU).

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable donde este uso es autorizado:

a) Las que, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de tres (3) hectáreas para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).

3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán quince (15) metros de los linderos de la finca

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con tres (0,3) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arborará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cincuenta (50) metros cuadrados que se construyan.

Cuando las actividades que se desarrollen generen residuos de carácter industrial será de aplicación lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

Artículo 220. Condiciones estéticas y de protección (DU).

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado, a su emplazamiento en el medio rural, a su integración en el paisaje y a los invariantes presentes en las construcciones tradicionales. La memoria de los proyectos de construcción incluirá la adecuada justificación de estos extremos.

2. Las edificaciones se adaptarán a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo en casos excepcionales y debidamente justificados.

3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad y de textura lisa y color blanco mate o dentro de la gama de colores claros tradicionales. Asimismo se admiten los acabados con materiales tradicionales como la piedra o el adobe. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica y color rojizo u otro material de color y acabado similares al de las construcciones tradicionales. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

4. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos no podrán ser ciegos a partir de una altura superior a un (1) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

5. En cuanto a las condiciones de protección del patrimonio arquitectónico de la Sierra de Andújar (Suelos No Urbanizables de Especial Protección SNU-PN, SNU-VN, SUN-IN-1 y SNU-IN-2), a la solicitud de cualquier tipo de licencia, se acompañará justificación de que las obras contempladas se ajustan a las características edificatorias propias de la arquitectura tradicional, a fin de conservar la arquitectura popular en las edificaciones de la zona. A estos efectos, la justificación tendrá en cuenta los diferentes tipos de edificaciones tradicionales existentes (casas señoriales, cortijos de labor, chozos o zahúrdas, viviendas e instalaciones tradicionales de pastores, hornos de pan, etc.), así como los distintos materiales empleados, y usos del territorio.

6. En todo caso se conservarán y protegerán los elementos de arquitectura tradicional con valor etnográfico y patrimonial que existen en la sierra tales como hornos, chozos, zahúrdas, corrales, etc. Y ello con independencia de las condiciones particulares aplicables a las construcciones recogidas en el «Catálogo para la Protección del Patrimonio» que forma parte del presente Plan General.

#### CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 221. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias. SNU-VP. (DU).

1. Las vías pecuarias y lugares asociados son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Su regulación general es la establecida en el Decreto 155/1998, de 21 de julio (BOJA núm. 87). El suelo no urbanizable de especial protección por este motivo coincidirá con el correspondiente deslinde.

2. Los trazados de las vías pecuarias y lugares asociados que se recogen en los planos tienen carácter orientativo no prejuzgando en ningún momento su trazado y linderos, cuya definición es competencia exclusiva de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Las vías pecuarias y lugares asociados habrán de deslindarse para hacer coincidir sus dimensiones efectivas con las establecidas en el «Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Andújar» aprobado por Orden Ministerial de 12 de junio de 1955 (BOE de 12.7.1955). Para ello el Viceconsejero de Medio Ambiente podrá acordar el inicio del procedimiento de oficio para el deslinde y su posterior amojonamiento.

4. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias y lugares asociados mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización temporal concedida por la Consejería de Medio Ambiente. Cualquier actuación sobre ellas deberá ajustarse a los procedimientos establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

5. Salvo en los tramos que discurren por suelo urbano consolidado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, en tanto no se haya procedido al deslinde, la distancia mínima entre los cerramientos de las parcelas situadas a ambos lados de las vías pecuarias será la anchura del dominio público legalmente establecida que, para cada vía, es:

Cañada Real de Extremadura (nº 1)	75,22 metros
Cañada Real Los Cuellos (nº 2)	75,22 metros
Cañada Real de Marmolejo (nº 3)	75,22 metros
Cañada Real del Salado y de la Vicaría (nº 22)	75,22 metros
Cañada Real de Martín Gordo (nº 23)	75,22 metros
Cañada Real de la Paz (nº 25)	75,22 metros
Cañada Real de Córdoba o Camino de los Romanos (nº 24)	41,80 metros
Cañada Real y abrevadero del Escobar (nº 26)	75,22 metros
Cordel de la Parrilla (nº 4)	37,61 metros
Cordel de Zumacares (nº 5)	37,61 metros
Cordel de Mestanza (nº 6)	37,61 metros
Cordel de Fuencaliente (nº 7)	37,61 metros
Cordel de los Llanos de Vidrio (nº 8)	37,61 metros
Cordel del Contadero (nº 9)	37,61 metros
Cordel de Marmolejo (nº 10)	37,61 metros
Cordel de Navaelasno (nº 11)	37,61 metros
Cordel de Valtraviesa (nº 12)	37,61 metros
Cordel de Martín Valillo (nº 27)	37,61 metros
Cordel de la Paz (nº 28)	37,61 metros
Cordel de la Madre Vieja o de la Ropera (nº 29)	37,61 metros
Cordel de los Molinos (nº 30)	37,61 metros
Cordel de Arjonilla (nº 31)	37,61 metros
Cordel de Arjona (nº 32)	37,61 metros
Colada-Veredón de Hondero (nº 39)	37,61 metros
Colada-Veredón de Batanejo (nº 40)	37,61 metros
Vereda de las Covatillas y del Arroyo de Ambroz (nº 15)	20,89 metros
Vereda de la Piedra del Gallo o de la Plata (nº 16)	20,89 metros
Vereda Prolongación de Martín Gordo a Los Escoriales y Contadero (nº 17)	20,89 metros
Vereda de las Sepulturas (nº 18)	20,89 metros
Vereda del Jándula (nº 13)	20,89 metros
Vereda del Dornillo o de la Higuera (nº 14)	20,89 metros
Colada de las Pilas (nº 19)	20,89 metros
Colada de Valdelagrana (nº 20)	20,89 metros
Colada del Puente de la Virgen (nº 21)	20,89 metros
Vereda de Marmolejo (nº 33)	20,89 metros
Vereda de Santo Domingo (nº 34)	20,89 metros
Vereda de Casa Lola (nº 35)	20,89 metros
Vereda-Colada para el abrevadero de la Alameda (nº 36)	20,89 metros
Vereda de Minguillo -también conocida por Camino de Baeza- (nº 37)	20,89 metros
Colada de San Amasio (nº 38)	20,89 metros

Lugares asociados: Descansaderos y abrevaderos.

1. ABREVADERO DEL SOTO DE LAS CABRAS. Pertenece a la Cañada Real de Marmolejo a Escobar. Junto al río Guadalquivir, de forma rectangular y de una extensión de noventa y dos áreas (92 a.).

2. ABREVADERO DE VEGA GRANDE O DE ACEÑA PERDIDA. Pertenece a la Cañada Real de Marmolejo a Escobar.

3. ABREVADERO DE LA FUENTE DE AMARO. Enclavado en la Cañada Real de Marmolejo a Escobar.

4. ABREVADERO Y DESCANSADERO REAL DE LOS CORTIJOS DE TRIANA. Que se encuentra en la Cañada de Marmolejo al Escobar. Es de forma poligonal irregular, situado junto al río Guadalquivir y sitio del Puente de Andujar, con una extensión de siete hectáreas, cuarenta y dos áreas y siete centiáreas (7 ha., 42 a y 7 ca.) linderos: Norte con la Cañada Real de Marmolejo; Sur, carretera de Madrid; Este, Puente de la Ciudad y Oeste finca particular.

5. OTRO ABREVADERO. En la Cañada Real de Marmolejo a Escobar. Por debajo de Puente, desde el Cortijo de la Raza y lindando con el Descansadero de Triana. Con una hectárea y treinta y dos áreas de extensión (1 ha, 32 a).

6. DESCANSADERO DE LA LAGUNILLA. En la vereda de Casa Lola. Cerca de la Fuente del Pilarillo, en la Cañada Real

de Marmolejo a Escobar, con correspondencia con la vereda de Casa Lola. De extensión: 200 por 39=78 a.

7. DESCANSADERO DE LAS VEGUETAS DE SAN FRANCISCO. En la Cañada de Escobar. Con una extensión de cuatro hectáreas, ochenta áreas y veinte centiáreas (4 ha, 80 a, 20 ca). Cuyos linderos son: Norte, finca particular y arroyo de la Parrilla; Sur, vía pecuaria Cañada Real del Escobar; Este, término de Villanueva de la Reina y Oeste término de Andujar.

8. DESCANSADERO DE LA ROPERA. En el Cordel de la Madre Vieja. Con una extensión de tres hectáreas y cincuenta áreas (3 ha y 50 a). En la desembocadura del río Jándula con el Guadalquivir y parte E. terrenos de la finca Arropera.

9. DESCANSADERO DE LA BOCA DEL ESCOBAR. Que afecta a la Cañada Real del Escobar y Cañada Real de la Paz, también con su abrevadero. Todo ello de unas quince hectáreas (15 ha) de superficie con los linderos siguientes: Norte, terrenos del Marques del Puente; Sur, terrenos del cortijo Blanco; Este, arroyo y cortijo de la Gitana, y Oeste, río Guadalquivir.

10. DESCANSADERO DE LA ALAMEDA DEL PUENTE. Con su Vereda de veinticinco varas (25), que linda con la Torrentera del río y tiene una anchura de cien metros (100 m) llegando hasta Casa Lola.

11. ABREVADERO DE LA BOCA DEL ARROYO. En la Cañada Real de Martín Gordo. Limitada por dos grandes mojonos de piedra (dos metros altura) de forma cilíndrica y cónica en su parte alta y con terrenos del cortijo Los Villares del INC; existiendo otro mojón con la inscripción INC.

12. DESCANSADERO DE LOS BARRIOS. En la Cañada de Córdoba o Camino de los Romanos. De una superficie de diez y nueve hectáreas, cincuenta y tres áreas y treinta centiáreas (19 ha, 53 a, 30 ca). Cuyos linderos son: Oeste y Norte fincas particulares; Sur, vía pecuaria y Este, río Guadalquivir.

13. ABREVADERO DE LA DORNILLA. ID. DE VALTODANO Y ABREVADERO DE LAS ENEAS. En la Cañada de Córdoba.

14. DESCANSADERO DE CAPELLANIAS. En la Cañada Real de los Cuellos, de una extensión de cinco hectáreas, trece áreas, ochenta y una centiáreas (5 ha, 13 a, 81 ca). Cuyos linderos son: Norte y Este Dehesa de Valdezorras; Sur, propiedades particulares y Oeste, río Jándula.

15. DESCANSADERO DE LOS MOLINILLOS. De la Cañada Real de los Cuellos y de más de dos hectáreas (2 ha) de extensión. Comprendido entre la parte Norte de la Cañada y zona E. del Cordel de Molinos al cruzarse.

16. DESCANSADERO DEL CRUCE. Comprendido entre la Cañada Real de los Cuellos y el Cordel de Mestanza, con una extensión de una hectárea, sesenta y nueve áreas y treinta y seis centiáreas (1 ha, 69 a, 36 ca).

17. DESCANSADERO DEL PINO DE LA VENTA. En el Cordel de la Parrilla.

18. DESCANSADERO RIO SARDINILLA Y ABREVADERO DEL RIO JANDULA. En el Cordel de Valtraviesa.

19. ABREVADERO DEL RIO VALMAYOR. En el Cordel de la Fuencaliente.

20. DESCANSADERO DEL RASO. En el Cordel de Molinos con una extensión de siete hectáreas y quince áreas (7 ha, 15 a).

21. DESCANSADERO DE LAS NAVAS DE LA VIRGEN. Situado en el cruce Cordel de Molinos con la Cañada Real de Extremadura, con una superficie aproximada de cuatro hectáreas, cincuenta áreas (4 ha, 50 a).

22. DESCANSADERO DEL CRUCE. Que esta comprendido entre el Cordel de Mestanza y la Cañada Real de los Cuellos con unas dos hectáreas (2 ha) de extensión.

23. DESCANSADERO DEL PINO DE VENTAS. Que tiene los límites siguientes: Norte, Dehesa de Encinarejo; Sur, terrenos de particulares; Este y Oeste particulares y terrenos del Estado. Dos Hectáreas, cincuenta áreas (2 ha, 50 a).

24. DESCANSADERO Y ABREVADERO DEL CERRAJERO. En el Cordel de Mestanza, formado por un rectángulo de tres-

cientos metros por cien metros (300 por 100 m) emplazado a ambos lados del río Jándula.

25. DESCANSADERO DE LAS ERILLAS DEL PUERTO. En el Cordel de Mestanza, con una extensión de una hectárea y cincuenta áreas (1 ha, 50 a). Siendo sus linderos: Norte y Oeste, Dehesa de la Licerilla; Este, Dehesa del Puerto y Sur con ambas Dehesas.

26. DESCANSADERO DE LA ZARCEDILLA. En el Cordel de Mestanza, de una extensión de trescientos metros por veinte metros (300 por 20 m). Tiene como linderos: Norte, con Sardina; Sur y Oeste, El Ojuelo y Este El Fontanarejo.

27. DESCANSADERO DEL PEDROSEÑO. En la Cañada Real de Extremadura, de una superficie de dos hectáreas (2 ha).

28. ABREVADERO DE LA CABRERA. En la Cañada Real de Extremadura.

29. DESCANSADERO DE LA ERMITA. En la Colada de San Amaro, con una hectárea de superficie. Linderos: Norte y Oeste, arroyo de los Molinos; Este, Camino y arroyo, y Sur dicho arroyo.

Artículo 222. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra de Andújar. SNU-PN. (DU).

Se incluye en esta clase de suelo el comprendido dentro del Parque Natural, con la excepción del suelo urbano del Santuario de la Virgen de La Cabeza. La regulación de los usos, actividades y aprovechamientos que se dan en esta clase de suelo, y también las determinaciones que el planeamiento urbanístico debe recoger, vienen establecidas por los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Rector de Uso y Gestión para las zonas (de Reserva, de Regulación Especial y de Regulación Común) señaladas en el plano T-4 del PGOU. Las competencias y autorizaciones para los usos y actividades a desarrollar en este ámbito pertenecen a la Consejería de Medio Ambiente. (Decreto 354/2003, de 16 de diciembre, por el que se aprueban el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Andújar).

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, las autorizaciones a otorgar por la Consejería de Medio Ambiente que se requieran en virtud del presente Plan, cuando tuvieran por objeto actividades sujetas a autorización o licencia municipal de obras, se instarán en el mismo acto de solicitud de éstas, siguiendo para ello el procedimiento establecido en el citado artículo.

2. El Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Andújar prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico. Cuando sus determinaciones sean incompatibles con las de la normativa urbanística en vigor, ésta se revisará de oficio por los órganos competentes.

3. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, su protección y adecuación a la productividad sostenible, según las determinaciones de los PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Andújar.

4. Se consideran usos compatibles, y por tanto sujetos a licencia urbanística y en consecuencia a autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, los siguientes:

a) La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, clave A3, debidamente autorizadas por el organismo competente.

b) Los desmontes y aterramientos, clave A4, así como las captaciones de agua, clave A5, debidamente autorizadas por el organismo competente.

c) La obra nueva y las de mantenimiento de edificaciones existentes ligadas a las actividades de explotación de los recursos vivos, claves A7 y A9 (salvo las granjas avícolas y las instalaciones vinculadas a la transformación de productos agrarios no vinculados a la finca donde se ubican, que son actividades no permitidas) y las infraestructuras al servicio de la explotación, clave A11, en las condiciones que fija el PRUG-PORN:

- Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces y según lo dispuesto en la normativa vigente a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos.

- Superficie máxima construida: 250 m<sup>2</sup>. En caso de explotaciones con necesidades de superficie de edificabilidad mayores, podrá ampliarse la superficie autorizada siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.

- Altura máxima: 5 metros (una planta), salvo determinadas instalaciones, en cuyo caso deberán demostrar la necesidad de una altura superior.

d) Las casetas de aperos, clave A6, o para establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.) con una separación mínima a linderos de 10 metros y una superficie adecuada al fin que se pretenda, y en ningún caso superior a 50 m<sup>2</sup>.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2, la acampada temporal, clave T6, debidamente autorizadas por el organismo competente.

f) Los usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, clave T10, debidamente autorizados por el organismo competente.

g) Construcciones y edificaciones públicas singulares ligadas al medio, clave P1, en general relacionadas con alguna actividad propia del Parque Natural y debidamente autorizadas por el organismo competente.

h) Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, clave C1, incluidas obras de protección hidrológica, clave C7, debidamente autorizadas por el organismo competente.

i) Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, claves C2, C5, C6, integradas en el paisaje y adecuadas a las condiciones visuales del entorno. Se incluye el mantenimiento de las instalaciones existentes del Sistema de Telecomunicaciones, clave C4, debidamente autorizadas por el organismo competente.

j) La vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria, clave V1, y la vivienda vinculada a la guardería de fincas e instalaciones en el medio rural, clave V3, debidamente autorizadas por el organismo competente y en las condiciones que fija el PRUG-PORN:

- Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces, 250 metros a otras viviendas de explotaciones limítrofes y 1.000 metros al suelo urbano.

- Superficie máxima construida: 140 m<sup>2</sup>. En el caso de explotaciones con necesidades de mayor superficie podrá ampliarse la superficie autorizable siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.

- Altura máxima: en las condiciones que fija el PRUG-PORN.

- El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.

- La parcela mínima vinculada a la edificación de vivienda será de quinientas (500) hectáreas cuando se vincule a cotos de caza mayor, de cuatrocientas (400) hectáreas cuando se vincule a explotaciones ganaderas o forestales, de doscientas cincuenta (250) hectáreas cuando se vincule a cotos de caza menor y de cuarenta (40) hectáreas cuando se vincule a otras actividades agrarias. La parcela mínima vinculada podrá ser inferior si se justifica mediante un estudio de viabilidad económica de la explotación.

A efectos de rehabilitación de edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

a) que exista constancia documental mediante escritura pública, anterior a la fecha de declaración del Parque Natural, de la edificación que se pretenda rehabilitar,

b) que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación, con anterioridad a la declaración del Parque Natural,

Para la construcción de una nueva edificación en parcelas donde ya existan restos rehabilitables habrá de demostrarse la inviabilidad técnica o económica de la rehabilitación o bien proponerse una ubicación alternativa más adecuada desde el punto de vista ambiental.

Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación de una edificación, en ningún caso podrán suponer aumento del tamaño de la misma, salvo cuando se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto, ni alteración de las características edificatorias externas.

8. Los usos, actividades y aprovechamientos, regulados por la normativa ambiental vigente en este Parque Natural, y recogidos en el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión, no están sujetos a licencia urbanística, pero sí a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

9. Los restantes usos expuestos en estas Normas, Sección 1ª del Capítulo 3: «Definiciones y Conceptos para el suelo No Urbanizable. Claves», son usos prohibidos en esta categoría de suelo.

10. En esta categoría de suelo no urbanizable sólo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a la mínima necesaria para garantizar la viabilidad de la explotación agropecuaria. En cualquier caso no será inferior a 40 hectáreas.

Artículo 223. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por valores naturalísticos y paisajísticos SNU-VN. (DU).

Se incluye en esta clase de suelo el comprendido dentro de los espacios de la Red Natura 2000 no incluidos dentro del Parque Natural Sierra de Andújar así como los Montes Públicos Baldíos de la Concepción, La Renegada y Zumacares. Las competencias y autorizaciones para los usos y actividades a desarrollar en este ámbito pertenecen a la Consejería de Medio Ambiente. (Capítulo III del Título I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética.

2. Se consideran usos compatibles, y por tanto sujetos a licencia urbanística y en consecuencia a autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, los siguientes:

a) La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, clave A3, debidamente autorizadas por el organismo competente.

b) Los desmontes y aterramientos, clave A4, así como las captaciones de agua, clave A5, debidamente autorizadas por el organismo competente.

La obra nueva y las de mantenimiento de edificaciones existentes ligadas a las actividades de explotación de los recursos vivos, claves A6, A7 y A9 y las infraestructuras al servicio de la explotación, clave A11, en las siguientes condiciones:

- Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces y según lo dispuesto en la normativa vigente a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos.

- Superficie máxima construida: 250 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 5 metros (una planta), salvo determinadas instalaciones, en cuyo caso deberán demostrar la necesidad de una altura superior.

- Las casetas de aperos, clave A6, o para establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.), sobre parcela mínima de diez (10) hectáreas, y con una separación mínima a linderos de 10 metros y una superficie adecuada al fin que se pretenda.

- Las naves agrarias, clave A7, y los establos o similares, clave A9, sobre parcela mínima de veinte (20) hectáreas.

- El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.

d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2, la acampada temporal, (en ningún caso acampada libre) clave T6, debidamente autorizadas por el organismo competente.

e) Los usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, clave T10, debidamente autorizados por el organismo competente.

f) Construcciones y edificaciones públicas singulares ligadas al medio, clave P1, en general relacionadas con alguna actividad propia de la gestión de los espacios naturales de la Red Natura 2000 y debidamente autorizadas por el organismo competente.

g) Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, clave C1, incluidas obras de protección hidrológica, clave C7, debidamente autorizadas por el organismo competente.

h) Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, claves C2, C5, C6, integradas en paisaje y adecuadas a las condiciones visuales del entorno. Se incluye el mantenimiento de las instalaciones existentes del Sistema de Telecomunicaciones, clave C4, debidamente autorizadas por el organismo competente.

i) La vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria, clave V1, y la vivienda vinculada a la guardería de fincas e instalaciones en el medio rural, clave V3, debidamente autorizadas por el organismo competente y en las siguientes condiciones:

- Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces, 250 metros a otras viviendas de explotaciones limítrofes y 1.000 metros al suelo urbano.

- Superficie máxima construida: 140 m<sup>2</sup> (o una ocupación máxima del 0,05% de la parcela). En el caso de explotaciones con necesidades de mayor superficie podrá ampliarse la superficie autorizable siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.

- Altura máxima: 4,5 metros en una planta.

- El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.

- La parcela mínima vinculada a la edificación de vivienda será de quinientas (500) hectáreas cuando se vincule a cotos de caza mayor, de cuatrocientas (400) hectáreas cuando se vincule a explotaciones ganaderas o forestales, de doscientas cincuenta (250) hectáreas cuando se vincule a cotos de caza menor y de cuarenta (40) hectáreas cuando se vincule a otras

actividades agrarias. La parcela mínima vinculada podrá ser inferior si se justifica mediante un estudio de viabilidad económica de la explotación.

A efectos de rehabilitación de edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

que exista constancia documental mediante escritura pública, anterior a la fecha de publicación de la lista de LIC Red Natura 2000 en Andalucía (25.10.2003), de la edificación que se pretenda rehabilitar.

b) que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación, con anterioridad a la fecha de publicación de la lista de LIC Red Natura 2000 en Andalucía (25.10.2003).

Para la construcción de una nueva edificación en parcelas donde ya existan restos rehabilitables habrá de demostrarse la inviabilidad técnica o económica de la rehabilitación o bien proponerse una ubicación alternativa más adecuada desde el punto de vista ambiental.

Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación de una edificación, en ningún caso podrán suponer aumento del tamaño de la misma, salvo cuando se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto, ni alteración de las características edificatorias externas.

6. Los restantes usos expuestos en estas Normas, Sección 1ª del Capítulo 3: «Definiciones y Conceptos para el suelo No Urbanizable. Claves», son usos prohibidos en esta categoría de suelo.

7. En esta categoría de suelo no urbanizable sólo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a la mínima necesaria para garantizar la viabilidad de la explotación agropecuaria. En cualquier caso no será inferior a 40 hectáreas.

8. La pendiente máxima del terreno para poder edificar no debe superar en ningún caso el 12%.

9. Queda prohibida la realización de explanaciones o movimientos de tierras más allá de los estrictamente necesarios para la cimentación de las edificaciones, debiendo aplicarse soluciones constructivas que excluyan tales intervenciones.

Artículo 224. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural tipo I. SNU-IN1 (DU).

Se incluyen en esta categoría los terrenos de carácter forestal que no estando incluidos en la Red Natura 2000, presentan un alto grado de conservación y cumplen una importante función protectora y ecológica. Para cualquier construcción o infraestructura que se desarrolle en terreno forestal, se requerirá informe previo de la Consejería de Medio Ambiente.

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética.

2. Se consideran usos compatibles, y por tanto sujetos a licencia urbanística y en consecuencia a autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, los siguientes:

a) La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, clave A3, debidamente autorizadas por el organismo competente.

b) Los desmontes y aterramientos, clave A4, así como las captaciones de agua, clave A5, debidamente autorizadas por el organismo competente.

c) La obra nueva y las de mantenimiento de edificaciones existentes ligadas a las actividades de explotación de los recursos vivos, claves A6, A7 y A9 y las infraestructuras al servicio de la explotación, clave A11, en las siguientes condiciones:

- Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces y según lo dispuesto en la normativa vigente a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos.

- Superficie máxima construida: 250 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 5 metros (una planta), salvo determinadas instalaciones, en cuyo caso deberán demostrar la necesidad de una altura superior.

- Las casetas de aperos, clave A6, o para establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.), sobre parcela mínima de diez (10) hectáreas, y con una separación mínima a linderos de 10 metros y una superficie adecuada al fin que se pretenda.

Las naves agrarias, clave A7, y los establos o similares, clave A9, sobre parcela mínima de veinte (20) hectáreas.

- El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.

d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2, la acampada temporal, (en ningún caso acampada libre), clave T6, debidamente autorizadas por el organismo competente.

e) Los usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, clave T10, debidamente autorizados por el organismo competente.

f) Construcciones y edificaciones públicas singulares ligadas al medio, clave P1, en general relacionadas con alguna actividad propia de la gestión de los espacios naturales de la Red Natura 2000 y debidamente autorizadas por el organismo competente.

g) Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, clave C1, incluidas obras de protección hidrológica, clave C7, debidamente autorizadas por el organismo competente.

h) Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, claves C2, C5, C6, integradas en paisaje y adecuadas a las condiciones visuales del entorno. Se incluye el mantenimiento de las instalaciones existentes del Sistema de Telecomunicaciones, clave C4, debidamente autorizadas por el organismo competente.

i) La vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria, clave V1, y la vivienda guardería de complejos en medio rural, clave V3, debidamente autorizadas por el organismo competente y en las siguientes condiciones:

- Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces, 250 metros a otras viviendas de explotaciones limítrofes y 1.000 metros al suelo urbano.

- Superficie máxima construida: 140 m<sup>2</sup> (o una ocupación máxima del 0,05% de la parcela). En el caso de explotaciones con necesidades de mayor superficie podrá ampliarse la superficie autorizable siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.

- Altura máxima: 4,5 metros en una planta.

- El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.

- La parcela mínima vinculada a la edificación de vivienda será de veinte (20) hectáreas.

3. A efectos de rehabilitación de edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

a) que exista constancia documental mediante escritura pública, anterior a la fecha de publicación de la aprobación inicial del PGOU en el BOP (5.7.2006), de la edificación que se pretenda rehabilitar.

b) que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación, con anterioridad a la fecha de publicación de la aprobación inicial del PGOU en el BOP (5.7.2006).

4. Para la construcción de una nueva edificación en parcelas donde ya existan restos rehabilitables habrá de demostrarse la inviabilidad técnica o económica de la rehabilitación o bien proponerse una ubicación alternativa más adecuada desde el punto de vista ambiental.

5. Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación de una edificación, en ningún caso podrán suponer aumento del tamaño de la misma, salvo cuando se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto, ni alteración de las características edificatorias externas.

6. Los restantes usos expuestos en estas Normas, Sección 1ª del Capítulo 3: «Definiciones y Conceptos para el suelo No Urbanizable. Claves», son usos prohibidos en esta categoría de suelo,

7. En esta categoría de suelo no urbanizable sólo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a la mínima necesaria para garantizar la viabilidad de la explotación agropecuaria. En cualquier caso no será inferior a cuarenta (40) hectáreas.

8. La pendiente máxima del terreno para poder edificar no debe superar en ningún caso el 12%.

9. Queda prohibida la realización de explanaciones o movimientos de tierras más allá de los estrictamente necesarios para la cimentación de las edificaciones, debiendo aplicarse soluciones constructivas que excluyan tales intervenciones.

Artículo 224 bis. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural tipo 2 Las Viñas. SNU-IN2 (DU).

Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por «Las Viñas» que aunque tienen, en su mayor parte, carácter forestal, presentan un cierto deterioro y cumplen con una función recreativa. Para cualquier construcción o infraestructura que se desarrolle en terreno forestal, se requerirá informe previo de la Consejería de Medio Ambiente.

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y recreativa.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece y sujetos a informe previo de la Consejería de Medio Ambiente, los siguientes:

a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos con las condiciones siguientes:

- Las casetas agrarias, clave A6, en parcela mínima de una (1) hectárea y las naves agrarias, clave A7 y los establos, granjas y similares, clave A9, en parcela mínima de tres (3) hectáreas.

- Las estabulaciones de ganado, clave A9, y piscifactorías, clave A10, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

b) Las actividades extractivas y mineras, claves M1 a M6, con las siguientes condiciones:

- Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.

- Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.

- Tramitación de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 7/2002.

- Aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

- Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

c) Los parques rurales, clave T3, mediante el correspondiente proyecto de actuación.

d) Los campamentos de turismo, clave T7, en parcela de tamaño mínimo de doce (12) hectáreas, mediante proyecto de actuación y cumplimiento de las medidas previstas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

e) Las instalaciones de restauración, clave T8, deberán tramitarse mediante el correspondiente proyecto de actuación.

f) Los establecimientos hoteleros rurales, clave T9, en parcela de tamaño mínimo de doce (12) hectáreas, y los usos turísticos en edificaciones legales existentes, clave T10, en ambos casos mediante el correspondiente proyecto de actuación.

g) Las construcciones y edificaciones públicas de titularidad privada, clave P2, mediante el correspondiente proyecto de actuación. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

h) Las nuevas actuaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones, clave C4, mediante el correspondiente proyecto de actuación en su caso.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

j) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al mantenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 a V3, en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos.

3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíbe:

a) Los almacenes de productos no primarios, clave I1, las industrias incompatibles en medio urbano, clave I2, las instalaciones industriales ligadas a recursos primarios, clave I3 y las infraestructuras de servicios industriales, clave I4.

b) Las instalaciones deportivas en medio rural, clave T4 y los parques de atracciones, clave T5.

c) Los invernaderos, clave A8.

d) Los aeródromos y helipuertos, clave C8.

e) El vertido de residuos y la instalación de vertederos, así como sus instalaciones anejas, clave C9.

f) Nuevas infraestructuras energéticas, clase C5, excepto obras de mantenimiento de las ya existentes.

g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.

h) Las obras de desmonte y aterrazamiento, clave A4.

i) La realización de explanaciones o movimientos de tierra más allá de los estrictamente necesarios para la cimentación de las edificaciones. Deben aplicar soluciones constructivas que excluyan tales intervenciones.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a cinco (5) hectáreas.

5. La pendiente máxima del terreno para poder edificar, no debe superar en ningún caso el 12%.

Artículo 225. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por control hidrológico y recursos agrarios: Vegas fluviales. SNU-VH. (DU).

1. El uso característico de este suelo es el agrícola intensivo debido a las muy favorables condiciones del recurso edáfico y su elevada productividad. La existencia de cauces fluviales condiciona el uso por la existencia del dominio público y los posibles riesgos de inundaciones y avenidas.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Los cercados o vallados de carácter cinegético, clave A3, los desmontes y aterramientos, clave A4 y las captaciones de agua, clave A5.

b) Las construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación, clave A6 (casetas agrarias) y los invernaderos, clave A8. Las naves agrarias, almacenes y similares, clave A7, en parcela mínima de una (1) hectárea y las infraestructuras de servicio a la explotación, clave A11.

c) Las actuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2, las instalaciones no permanentes de restauración, clave T8 y los usos turísticos recreativos en edificaciones existentes, clave T10.

d) Las instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública, así como las instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública, claves C1 y C2,

e) Las instalaciones o construcciones de los sistemas generales de telecomunicación, energía y abastecimiento o saneamiento de agua, claves C4, C5 y C6 y las obras de protección hidrológica C7.

f) Las piscifactorías, clave A10, con autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía

g) Los vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas, clave C9. Cumplirán los requisitos exigidos en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, y en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

h) La extracción de arenas o áridos e instalaciones anejas, clave M1.

i) Las construcciones o edificaciones industriales, claves I1 a I4.

3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíben los siguientes usos:

a) Las actuaciones de carácter turístico-recreativo de las claves T3 a T7 y T9.

b) Las construcciones y edificaciones singulares, P1 y P2.

c) Las instalaciones o construcciones para el servicio a la carretera, clave C3.

d) Los helipuertos y aeródromos, clave C8.

e) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, claves M2 a M6.

f) Las viviendas familiares aisladas de cualquier tipo, claves V1 a V3.

g) Las instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes, claves S1 y S2.

h) Los establos, granjas y similares, clave A9.

4. Cualquiera de los usos permitidos en esta clase de suelo que se puedan ubicar o afecten al dominio público hidráulico o a las zonas de servidumbre o policía, estarán sujetos a la autorización correspondiente del organismo de cuenca, en aplicación de la legislación sectorial hidráulica.

5. En los tramos de cauces públicos incluidos en esta categoría de suelo que son limitrofes con el Suelo Urbanizable se autorizarán, previa la autorización correspondiente del organismo de cuenca, únicamente las obras de infraestructura y ajardinamiento imprescindibles para el normal desarrollo de las futuras áreas urbanas.

6. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.

Artículo 226. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por recursos agrarios: Terrazas del Guadalquivir (SNU-AT). (DU).

1. El uso característico de este suelo es el agrícola en regadío con explotación intensiva basado en su alta productividad.

2. Se consideran usos compatibles los siguientes:

a) Los cercados o vallados de carácter cinegético, clave A3, los desmontes y aterramientos, clave A4 y las captaciones de agua, clave A5.

b) Las construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación, clave A6 (casetas agrarias), las naves agrarias, almacenes y similares, clave A7, en parcela mínima de una (1) hectárea y los invernaderos, clave A8. Los establos, granjas agrícolas y similares, clave A9, las piscifactorías, clave A10, y las infraestructuras anejas a la explotación, clave A11, podrán ser objeto del procedimiento de prevención ambiental si por su entidad están incluidos dentro de alguno de los Anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros y sus instalaciones anejas, claves M1, M2, M3, M4 y M5, las infraestructuras de servicio, clave M6, serán objeto del procedimiento de prevención ambiental y se tramitarán de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 7/2002.

d) Las construcciones o edificaciones industriales, claves I1 a I4. Se deberán conectar a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito y tramitarse, en su caso, con el correspondiente proyecto de actuación.

e) Las construcciones y edificaciones singulares, P1 y P2, en su caso, mediante el correspondiente proyecto de actuación.

f) Las actuaciones de carácter turístico-recreativo, claves T1 a T10, en su caso, mediante el correspondiente proyecto de actuación.

g) Las actuaciones de carácter infraestructural, claves C1 a C7, en su caso, mediante el correspondiente proyecto de actuación.

h) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al mantenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 a V3, en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos.

3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíben los siguientes usos.

a) La ubicación de helipuertos y aeródromos, clave C8.

b) Los vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas, clave C9.

c) Soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos, claves S1 y S2.

4. En edificaciones existentes se admiten obras de ampliación de la superficie construida, sin superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad actual y sin sobrepasar en total los doscientos (200) metros cuadrados.

5. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.

Artículo 227. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por control de residuos radioactivos (SNU-FUA). (DU).

Las únicas actuaciones permitidas sobre este suelo son las que ejecuta ENRESA en el Plan de Vigilancia y Mantenimiento de los residuos radioactivos.

Artículo 228. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural diseminado (SNU-HR). (DU).

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, si bien soporta asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agraria.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos: las construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación, clave A6 (casetas agrarias), las naves agrarias, almacenes y similares, clave A7 y los invernaderos, clave A8.

b) Las construcciones y edificaciones singulares (tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sa-

nitarios especiales, centros de enseñanza, equipamientos al servicio de la población del área, etc.), siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito. Como excepción a lo establecido en los apartados 3.a) y b) del artículo 211, estas construcciones se separarán, como mínimo, tres (3) metros de los linderos de la finca y su edificabilidad podrá superar los cero con quince metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo (0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) siempre que, de acuerdo con la actividad específica a que se destine, se justifique adecuadamente en el Proyecto de Actuación.

c) Las construcciones y edificaciones industriales relacionadas con las actividades agropecuarias (almazaras, silos, almacenes, etc.). Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, la acampada temporal y las instalaciones de restauración y hoteleras. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

e) Las instalaciones del sistema de telecomunicaciones.

f) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

g) Como excepción a lo establecido en los puntos 1 y 2 del artículo 218, las viviendas familiares vinculadas a la explotación agropecuaria se permiten en parcelas escrituradas y registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General, independientemente de su superficie, y se separarán a los linderos una distancia igual o superior a cinco (5) metros. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

3. En este suelo se prohíben los siguientes usos:

a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, claves M1 a M6.

b) Las construcciones o edificaciones industriales no relacionadas con la explotación de recursos agropecuarios, claves I2 e I4.

c) Los parques de atracciones y los campamentos de turismo, claves T5 y T7.

d) Los helipuertos y aeródromos, clave C8.

e) Los vertederos de residuos e instalaciones anejas, clave C9.

f) Los establos, granjas avícolas y similares, clave A9.

g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.

4. En este suelo solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.

Artículo 229. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R) (DU).

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria.

2. Se consideran usos compatibles, además de los relacionados con la actividad agropecuaria, todos aquellos previstos en estas Normas, cuya implantación puede hacerse en este tipo de suelo de acuerdo con la regulación y condiciones que se establecen en el Capítulo 3 del presente Título. Además, determinados usos deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental, de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. Tal es el caso de la instalación de vertederos de residuos e instalaciones anejas (que se ajustarán a lo establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre) y otras actuaciones señaladas en el Anejo I de la citada Ley.

Artículo 230. Tabla resumen de la regulación de actividades y construcciones en el Suelo No Urbanizable.

La presente Tabla sintetiza, a título informativo, las determinaciones de los artículos 222 a 229. En caso de imprecisión o de contradicción con el texto de los artículos citados será de aplicación dicho texto y no lo contenido en la Tabla.

Categoría de suelo no urbanizable		PN	VN	IN-1	IN-2	VH	AT	HR	R
Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos									
Cercas o vallados de carácter cinegético. <b>A3</b>	Autorizable	Autorizable							
Desmontes y aterramientos. <b>A4</b>	Autorizable	Autorizable							
Captaciones de agua. <b>A5</b>	Autorizable	Autorizable							
Obras o instalaciones anejas a la explotación. <b>A6</b> (casetas agrarias)	Autorizable	Autorizable	Autorizable						
Naves agrarias, almacenes y similares <b>A7</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Cond 1 Ha				
Invernaderos <b>A8</b>	NO	NO	NO	NO					
Establos, granjas avícolas y similares. <b>A9</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	NO			NO	
Piscifactorías. <b>A10</b>	NO	NO							
Infraestructuras de servicio a la explotación. <b>A11</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable						
Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros									
Extracción de arenas o áridos. <b>M1</b>	NO	NO	NO	NO				NO	
Salinas. <b>M2</b>	NO	NO	NO	NO		NO		NO	
Extracciones mineras a cielo abierto. <b>M3</b>	NO	NO	NO	NO		NO		NO	
Extracciones mineras subterráneas. <b>M4</b>	NO	NO	NO	NO		NO		NO	
Instalaciones anejas a la explotación. <b>M5</b>	NO	NO	NO	NO		NO		NO	
Infraestructuras de servicio. <b>M6</b>	NO	NO	NO	NO		NO		NO	
Construcciones y edificaciones industriales									
Almacenes de productos no primarios. <b>I1</b>	NO	NO	NO	NO	NO	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.
Industrias incompatibles en el medio urbano. <b>I2</b>	NO	NO	NO	NO	NO	P.A.	P.A.	NO	P.A.
Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. <b>I3</b>	NO	NO	NO	NO	NO	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.
Infraestructura de servicios. <b>I4</b>	NO	NO	NO	NO	NO	P.A.	P.A.	NO	P.A.
Construcciones y edificaciones públicas singulares									
De titularidad pública <b>P1</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable	P.A.	NO	NO	P.A.	P.A.	P.A.
De titularidad privada <b>P2</b>	NO	NO	NO	P.A.	NO	NO	P.A.	P.A.	P.A.

**NO**: Uso NO permitido en esta clase de suelo;

**P.A.**: En lo que se refiere a la posible necesidad de tramitar un Proyecto de Actuación o Plan Especial se estará a lo establecido en la L.O.U.A y al criterio interpretativo de la Administración competente.

**Autorizable**: Se otorgará Licencia Urbanística que habilite el uso previsto siempre que éste haya sido autorizado por el organismo competente en el ámbito del Parque Natural Sierra de Andújar (PN), y en el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 (VN) en los términos que fijan sus planes y normativas.

**Cond**: Las edificaciones permitidas están condicionadas al tamaño mínimo de parcela y, en el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 (PN y VN) a la autorización del organismo competente.

Categoría de suelo no urbanizable		PN	VN	IN-1	IN-2	VH	AT	HR	R
Actuaciones de carácter turístico-recreativo									
Adecuaciones naturalistas. <b>T1</b>	Autorizable	Autorizable							
Adecuaciones recreativas. <b>T2</b>	Autorizable	Autorizable							
Parques rurales. <b>T3</b>	NO	NO	NO	P.A.	NO				P.A.
Instalaciones deportivas en el medio rural. <b>T4</b>	NO	NO	NO	NO	NO		P.A.	P.A.	P.A.
Parques de atracciones. <b>T5</b>	NO	NO	NO	NO	NO		P.A.	NO	P.A.
Acampada temporal. <b>T6</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable						
Campamento de turismo. <b>T7</b>	NO	NO	NO	Autorizable	NO		P.A.	NO	P.A.
Instalaciones de restauración. <b>T8</b>	NO	NO	NO	P.A.	P.A.		P.A.	P.A.	P.A.
Establecimientos hoteleros rurales. <b>T9</b>	NO	NO	NO	Autorizable	NO		P.A.	P.A.	P.A.
Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. <b>T10</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable	P.A.	P.A.		P.A.	P.A.	P.A.
Actuaciones de carácter infraestructural									
Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. <b>C1</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable						
Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública. <b>C2</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable						
Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. <b>C3</b>	NO	NO	NO	P.A.	NO		P.A.	P.A.	P.A.
Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicación. <b>C4</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable	P.A.	P.A.		P.A.	P.A.	P.A.
Instalación o construcción de infraestructura energética. <b>C5</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable	P.A.	P.A.		P.A.	P.A.	P.A.
Instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. <b>C6</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable						
Obras de protección hidrológica. <b>C7</b>	Autorizable	Autorizable	Autorizable						
Helipuertos y aeródromos. <b>C8</b>	NO	NO	NO	NO	NO		NO	NO	P.A.
Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. <b>C9</b>	NO	NO	NO	NO	NO		NO	NO	P.A.
Construcciones residenciales aisladas									
Vivienda familiar vinculada a la explotación de recursos primarios. <b>V1</b>	Cond. Variable	Cond. Variable	Cond. 20 Ha	Cond. 3 Ha	NO		Cond. 3 Ha		Cond. 3 Ha
Vivienda vinculada a la obra pública o infraestructura territorial. <b>V2</b>	NO	NO	NO	Cond. 3 Ha	NO		Cond. 3 Ha		Cond. 3 Ha
Vivienda guardería en el medio rural. <b>V3</b>	Cond. Variable	Cond. Variable	Cond. 20 Ha	Cond. 3 Ha	NO		Cond. 3 Ha		Cond. 3 Ha
Otras instalaciones									
Soportes de publicidad exterior. <b>S1</b>	NO	NO	NO	NO	NO		NO	NO	P.A.
Imágenes y símbolos. <b>S2</b>	NO	NO	NO	NO	NO		NO	NO	P.A.

NO: Uso NO permitido en esta clase de suelo;

P.A.: En lo que se refiere a la necesidad de redactar un Proyecto de Actuación o Plan Especial se estará a lo establecido en la LDU y al criterio interpretativo de la Administración competente.

Autorizable: Se otorgará Licencia Urbanística que habilite el uso previsto siempre que éste haya sido autorizado por el organismo competente en el ámbito del Parque Natural Sierra de Aracal (PN), y en el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 (VN) en los términos que fijan sus planes y normativas. Cond.: Las edificaciones permitidas están condicionadas a tamaño mínimo de parcela expresado y en el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 (PN y VN) a la autorización del organismo competente.

Disposición transitoria para suelo no urbanizable.

En el caso de los expedientes de construcciones en suelo no urbanizable que se relacionan a continuación, cuya tramitación se ha iniciado con anterioridad a la aprobación inicial del

PGOU de Andújar, será de aplicación la normativa del PGOU aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén el 22 de diciembre de 1989 y sus modificaciones posteriores

EXPEDIENTES PARA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL		
SOLICITANTE	CONSTRUCCIÓN	UBICACIÓN
ÁLVARO MOYA SERRENO	Centro equino	Ctra. N-IV, km 328
EMBUTIDOS ARTESANALES LOS BARRACONES, S.L.L.	Fábrica de embutidos	Ctra. La Ropera
REFUGIO EL LINCE, S.L.	Turismo rural	Ctra. Puerto Llano paraje Peñallana
FRANCISCO ARÉVALO GARCIA	Turismo rural	Ctra. de la Alcaparrosa, km 7,5
ASOCIACIÓN DE ANIMALES Y PLANTAS SAN FRANCISCO DE ASIS	Albergue de animales	Los Barrios
CRISTINA PERALTA GONZALEZ Y SANTIAGO PERALTA MARTINEZ	Turismo rural	Ctra. Santuario, km 25
HNOS. RUBIO SANCHEZ	Turismo rural	Ctra. La Cadena, km 6
GUILLERMO DELGADO SANCHEZ	Turismo rural	Ctra. de la Alcaparrosa
JUAN MILLAN HERMOSO RUIZ	Terraza-bar	Ctra. Los Villares, km 3
MANUEL TORRES SANCHO	Vivienda y almacén equinos	Ctra. de la Lancha, km 1
M <sup>a</sup> . CARMEN GÓMEZ MARIN	Secadero de flores	Camino del Calvario
JOSEFA AREVALO GARCIA	Vivienda	Camino del pino
REFUGIO DEL LINCE, S.L.	Turismo rural	Ctra. Santuario, km 14
PEDRO ALBERTO VILCHES GUZMAN	Vivienda y almacén	Ctra. Los Villares, km 3,5
PEDRO MARTINEZ MUERTO	Vivienda	Ctra. de la Alcaparrosa, km 2

Jaén, 24 de marzo de 2010.- El Delegado, Rafael E. Valdivielso Sánchez.